

## **Supremo Tribunal de Justiça** **Processo nº 3729/22.9T8CSC.L1.S1**

**Relator:** JORGE LEAL

**Sessão:** 13 Janeiro 2026

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA A REVISTA

**CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA    REMUNERAÇÃO**

**COMISSÃO    CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

**NEXO DE CAUSALIDADE    TEORIA DA CAUSALIDADE ADEQUADA**

**CESSAÇÃO    INTERVENÇÃO DE TERCEIROS    AQUISIÇÃO**

**CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE    AUSÊNCIA**

**RESPONSABILIDADE CONTRATUAL    IMPROCEDÊNCIA**

## **Sumário**

I. O direito da mediadora à remuneração depende de que entre a sua atuação e a realização da venda do imóvel exista nexo de causalidade. Tal significa que a atuação da mediadora deve ter sido, pelo menos, um dos fatores determinantes da concretização do negócio.

II. Ocorre “quebra do nexo de causalidade” quando se está perante um evento que é causalmente adequado a um determinado resultado, mas por circunstâncias posteriores alheias ao autor do evento esse resultado vem a verificar-se em virtude de uma outra causa, de forma que o resultado concreto não pode ser imputado ao primitivo autor.

III. Não tem direito à remuneração a mediadora imobiliária que, pese embora tenha angariado interessados na compra de dois imóveis, por preço que foi acordado entre os interessados compradores e a vendedora, acabou por cessar a sua intervenção no negócio após os interessados compradores terem reduzido acentuadamente o valor proposto para a aquisição do imóvel, na

sequência da constatação de que havia diferenças entre o construído e o legalizado, redução de preço essa que não foi aceite pelo cliente vendedor, o qual pôs fim à intervenção da A./mediadora na negociação. Tal direito à remuneração inexiste pese embora o facto de os interessados compradores terem acabado por adquirir os ditos imóveis pelo preço inicialmente acordado (mais elevado) aquando da intervenção da mediadora/A., se o negócio final foi efetuado mediante a intervenção de outra mediadora imobiliária, com quem os interessados compradores subsequentemente contactaram, sendo certo que o contrato de mediação imobiliária havia sido celebrado em regime de não exclusividade.

## **Texto Integral**

Acordam os juízes no Supremo Tribunal de Justiça

### **I. RELATÓRIO**

**1. FCGM - Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A.**, intentou ação declarativa de condenação com processo comum contra **Submarino do Rio, Lda**, peticionando a condenação da ré no pagamento da quantia de € 147 840,00 (cento e quarenta e sete mil, oitocentos e quarenta euros), acrescida de juros de mora à taxa legal aplicável às transações comerciais, contados desde a citação até integral e efetivo pagamento.

Para fundamentar a pretensão a autora invocou que se dedica à mediação imobiliária. No âmbito dessa sua atividade celebrou com a ré, em 07.11.2018, um contrato de mediação imobiliária, sem exclusividade, tendo por objeto a venda de um imóvel de que a ré era proprietária, sito na freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, pelo preço de € 3 950 000,00, tendo como contrapartida uma comissão de 5% do valor final de venda, acrescida de IVA. Em cumprimento desse contrato a autora conseguiu angariar interessados na compra, nomeadamente AA e BB, que visitaram o imóvel pela primeira vez em 11.01.2022 e preencheram um documento de reserva, pagando nessa altura € 10 000,00. Após várias visitas e apresentação de propostas, a ré decidiu, em 28.02.2022, suspender a venda do imóvel. Em 18.07.2022 a autora tomou conhecimento de que em 03.06.2022 os referidos AA e BB celebraram com a ré a escritura pública de compra do imóvel pelo preço de € 3.520.000,00. A autora entende que a sua atividade foi determinante para a conclusão do negócio, pelo que lhe é devida a comissão acordada no contrato de mediação.

**2.** A R. **contestou**, dizendo que celebrou efetivamente o contrato de mediação imobiliária com a autora em regime de não exclusividade, mas a remuneração acordada foi de 4%. As negociações com o casal AA e BB mediadas pela autora acabaram por se gorar, tendo a última proposta por eles apresentada, no valor de € 2 300 000, sido rejeitada. Acabaram por terminar a relação contratual com a autora. Em finais de abril de 2022, estando ainda por regularizar o processo documental do imóvel, a ré foi contactada por uma outra sociedade de mediação imobiliária, a CC - Mediação Imobiliária, Lda., que usa a designação comercial “IMOJOY”, indicando que, em parceria com a Remax Collection Villa, de Cascais, representada por DD, tinham interessados na compra. Esses interessados eram exatamente os referidos AA e BB. No âmbito das negociações havidas com a nova empresa de mediação, acabou por ser acordado o preço de € 3 520 000,00 (três milhões quinhentos e vinte mil euros), pelo qual o imóvel foi vendido. A ré pagou à Imojoy a comissão no valor de € 181 843,20, correspondente a 4,2% do valor da venda, mais IVA à taxa de 23%. A ré considera que, em face das circunstâncias que determinaram a conclusão do negócio, este não é imputável à atividade da autora, pelo que não lhe assiste o direito à pretendida remuneração.

**3.** Realizou-se audiência final e em 21.6.2024 foi proferida **sentença** que julgou a ação parcialmente procedente e, consequentemente, condenou a R. a pagar à A. a quantia de € 140 800,00, acrescida de juros de mora, à taxa de juros comerciais, contados desde a data da citação e até integral pagamento.

**4.** A R. **apelou** da sentença e em 08.5.2025 a Relação de Lisboa julgou o recurso procedente e, em consequência, revogou a sentença recorrida e determinou a improcedência da ação, com a consequente absolvição da R. do pedido, com custas, em ambas as instâncias, pela recorrida.

**5.** A A. interpôs recurso de **revista** contra o aludido acórdão, tendo formulado as seguintes conclusões:

“A) O Tribunal *a quo* decidiu pela revogação da sentença anteriormente proferida, decisão esta que, no entendimento da Recorrente, não merecia qualquer reparo;

B) O Tribunal recorrido fundamentou a sua decisão no argumento da quebra no nexo de causalidade entre a atuação da mediadora imobiliária (aqui Recorrente) e a conclusão do negócio de compra e venda do imóvel, sustentando-se no facto de os compradores terem contactado diretamente uma outra agente imobiliária por iniciativa própria e na existência de uma

proposta, no valor de 2.300.000,00 €, que o Tribunal *a quo* considerou como *definitiva*, desconsiderando por completo a existência prévia de um acordo de reserva por um valor significativamente superior (3.520.000,00 €);

C) Sucede que a decisão ora em crise em muito se afasta da matéria factual provada nos autos e da orientação jurisprudencial dominante sobre o tema ora em apreço: desde logo, a referida proposta de 2.300.000,00 € não foi nem definitiva nem relevante para o desfecho negocial, que se concretizou precisamente pelo montante acordado inicialmente (3.520.000,00 €); por outro lado, a Recorrente foi a responsável pela apresentação dos compradores e iniciou o processo de negociação, tendo influenciado decisivamente a formação da vontade contratual das partes; por fim, conforme se verá, o facto de os compradores terem optado por recorrer a outra mediadora posteriormente não invalida o seu papel causal na concretização do negócio;

D) Dispõe o artigo 19.º, n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, que a remuneração da empresa de mediação é devida com a conclusão e perfeição do negócio ou, no caso de haver contrato-promessa e estipulação contratual nesse sentido, aquando da celebração deste;

E) O Tribunal da Relação de Lisboa (22.02.2022, proc. 1020/19.7T8CSC.L1-7), pronunciou-se já sobre os critérios para se reconhecer o nexo de causalidade entre a atividade do mediador e a celebração do contrato, nomeadamente a exigência que a atuação do mediador seja uma das causas próximas e imediatas do negócio, ainda que este não tenha participado em todos os momentos do processo;

F) Deste modo, entende a Recorrente que o Tribunal *a quo* procedeu a uma aplicação incorreta da lei substantiva ao caso concreto e que a decisão proferida se revela injusta, desconsiderando elementos fundamentais da atuação da mediadora;

G) Não pode deixar de se contestar o entendimento do Tribunal *a quo*, que concluiu pela quebra do nexo de causalidade entre a sua atividade enquanto mediadora imobiliária e a conclusão do negócio de compra e venda do imóvel, com base no facto de os compradores terem, posteriormente, retomado o contacto por sua própria iniciativa e através de outra mediadora, pois que a intervenção de uma segunda mediadora, por si só, não é suficiente para afastar o nexo causal, sobretudo quando a negociação e a angariação dos compradores resultaram da atuação direta da Recorrente;

H) Na verdade, a decisão ora em crise ignora o facto de os termos essenciais do negócio (nomeadamente o preço de € 3.520.000,00) terem sido previamente acordados com a mediação da Recorrente e não terem sido alterados aquando da conclusão da venda, o que foi cabalmente demonstrado perante o Tribunal de julgamento;

I) As testemunhas DD e o comprador BB corroboraram perante o Tribunal e sob juramento que, após a retoma dos contactos, não houve qualquer negociação de preço (conforme confessado no art. 30.º da contestação), nem de qualquer outra cláusula substancial, e bem ainda que a transação foi concluída exatamente com base nos moldes previamente fixados com a Recorrente, o que demonstra que a sua atuação teve um papel determinante, direto e eficaz no desfecho do negócio – factos n.º 48, 54 e 55 da Sentença, não impugnados em sede de apelação;

J) Veja-se ainda que a prova documental carreada para os autos (acordo de reserva, contrato-promessa e correspondência entre as partes mediada pela Recorrente), bem como os factos n.º 22, 23, 26, 46 e 47 (na redação atual), dados como provados em 1.ª instância, atestam que (i) a aproximação entre os compradores e os vendedores foi realizada pela Recorrente (ii) os termos do negócio foram definidos através da sua intervenção (iii) a mediadora IMOJOY não contribuiu para qualquer renegociação ou reformulação do acordo, tendo até recibo uma remuneração no valor de 4,2%, exatamente como nos cálculos efetuados pela Recorrente e patentes no email junto aos autos sob o Documento n.º 8, pp. 7 e 10, que é inclusivamente superior ao valor constante do alegado contrato de mediação entre a Recorrida e a IMOJOY;

K) O negócio final celebrado entre a Recorrida e os compradores apresentados pela Recorrente foi concluído nos mesmos exatos termos previamente definidos com a intervenção da Recorrente, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no n.º 1 do art. 19.º da Lei n.º 15/2013, mal andou o Tribunal a quo ao interpretar de forma restritiva e incorreta o critério do nexo de causalidade entre a atuação da Recorrente e a concretização do negócio, sendo, portanto, devida a remuneração prevista nos termos legais;

L) Ademais, a Recorrida nunca logrou provar perante o Tribunal que a mediadora IMOJOY tenha tido qualquer intervenção efetiva que justifique o pagamento da remuneração, até porque a legal representante da IMOJOY demonstrou total desconhecimento dos termos negociais acordados, inclusive quanto à comissão recebida, admitindo até em audiência que não sabia que a comissão paga era de 4,2%, e que tal valor foi alegadamente sugerido pelo

representante da própria Recorrida, o que se afigura como altamente improvável e incoerente, uma vez que no contrato de mediação da IMOJOY constava uma comissão inferior (4%).

M) Afigura-se evidente que a IMOJOY não participou ativamente na definição dos termos do negócio, e que apenas beneficiou do trabalho previamente desenvolvido pela Recorrente, sem ter tido qualquer papel nas negociações substanciais, pelo que a remuneração auferida, decorreu esforços negociais desenvolvidos pela Recorrente em parceria com a consultora EE, que trabalharam para harmonizar os interesses das partes;

N) O valor pelo qual o negócio foi concluído — 3.520.000,00 € — foi estabelecido em fevereiro de 2022, no âmbito de um processo negocial mediado pela Recorrente, sendo que ambas as partes (Recorrida e compradores) aceitaram e reduziram a escrito no acordo de reserva e, posteriormente, no contrato-promessa de compra e venda;

O) Mais grave ainda é o facto de a representante da IMOJOY ter declarado em juízo que solicitou a documentação do imóvel, quando os documentos identificados na escritura pública foram os mesmos que a Recorrente havia requerido quase quatro meses antes, atestando que a IMOJOY não apenas desconhecia os contornos negociais como também não contribuiu para a formalização prática da venda, limitando-se a aproveitar o trabalho já desenvolvido pela Recorrente;

P) Note-se que os compradores BB e AA tiveram conhecimento do negócio através da Recorrente, tendo visitado o imóvel duas vezes acompanhados da Recorrente e da consultora EE, sendo que, no seguimento de uma aparente interrupção das negociações comunicada pela Recorrida, esses mesmos compradores retomaram os contactos com a Recorrida e acabaram a concretizar o negócio à total revelia da Recorrente, situação que evidencia uma clara tentativa de se furtar ao pagamento de remuneração devida à Recorrente, apesar de todo o trabalho por esta desenvolvido;

Q) Não subsistem, pois, dúvidas de que não pode colher a fundamentação invocada pelo Tribunal *a quo*, considerando que a Recorrente teve intervenção no processo de formação da vontade de contratar, inexistindo qualquer pretensa quebra do nexo de causalidade;

R) A mediadora imobiliária ora Recorrente, que apresentou os interessados angariados (que acabaram por adquirir o imóvel), participou e mediou as negociações, procurou harmonizar os interesses de ambas as partes negociais

com vista a alcançar uma plataforma de entendimento, viu as partes aceitarem os termos acordados e, mais tarde, em virtude de uma tentativa infrutífera dos compradores de conseguirem uma baixa de preço, acaba por ser prejudicada quando o negócio é efetivamente celebrado nos termos por si mediados, à sua total revelia, tem de ser protegida nos termos legais;

S) A invocação de uma alegada retoma espontânea de contacto da iniciativa dos compradores como motivo para afastar o nexo causal não tem fundamento à luz da jurisprudência dominante, que entende que o mediador tem direito à remuneração mesmo que não acompanhe o negócio até ao fim, desde que a sua atividade tenha sido uma causa próxima, voluntária e eficaz na formação do contrato;

T) Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães (02.11.2023): “- *Não se impõe que o mediador esteja presente até à conclusão do negócio, bastando ao mediador a prova do nexo causal entre a sua atividade e a conclusão do negócio; - Não obsta à existência do nexo causal terem os termos do contrato resultado, eventualmente, de negociações diretas entre os interessados que o mediador pôs em contacto; - Assim como não se exige que a atividade do mediador, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta; - Bastará, para esse efeito, ter o mediador posto em contacto as partes interessadas, desde que tal atividade tenha influído/contribuído decisivamente para o negócio; (...)Pode subsistir o nexo causal apesar de ter havido uma interrupção temporária das negociações entre o principal e o potencial comprador ou no caso de ter lugar uma quebra aparente desse mesmo nexo, por atos alheios ao comportamento do mediador*”;

U) Também o Tribunal da Relação de Lisboa (13.01.2022) decidiu que “*a 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*”;

V) E ainda o mesmo Tribunal (05.12.2024): “*XI - inexistindo tal nexo causal, inexiste o direito à retribuição, mas esta deve manter-se nas situações em que, estabelecido tal nexo, comportamentos alheios ao mediador conduzem a uma sua aparente quebra*”;

W) Analisando-se a factualidade constante dos autos, em contraponto à decisão do Tribunal a quo, impõe-se a conclusão inequívoco pela verificação do nexo de causalidade entre a atividade de mediação da Recorrente e a

celebração do contrato de venda do imóvel com a Recorrida, vejamos:

X) Foi a Recorrente, em colaboração com a consultora EE, que apresentou aos interessados BB e AA o imóvel em questão, tendo acompanhado várias visitas e desenvolvido um trabalho contínuo e de pesquisa sobre diversos imóveis ao longo de vários meses, sendo que a sentença proferida pela 1.ª instância deu como provado que o preço final da venda — 3.520.000,00 € — resultou de negociações mediadas pela Recorrente e EE, facto este não impugnado pela Recorrida — facto provado n.º 48;

Y) A fundamentação do Acórdão prolatado pela Relação do Porto (13.05.2014) reconheceu que basta o mediador ter apresentado o interessado e ter realizado pelo menos uma visita ao imóvel para que se configure o nexo causal necessário ao direito à remuneração, ainda que o contrato tenha sido celebrado diretamente entre comprador e vendedor, não sendo exigível a presença do mediador até à sua conclusão;

Z) A título complementar, a decisão do Tribunal da Relação de Lisboa de 09.11.2023 reforça que, mesmo não sendo a mediadora a única causa da conclusão do negócio, desde que tenha exercido uma atividade decisiva e influente no processo negocial, mantém o direito à comissão, salvo prova inequívoca da interrupção do nexo causal pela comitente — o que não ocorreu, porquanto o negócio veio a ser concluído nos mesmos termos alcançados em fevereiro de 2022, com a intervenção da Recorrente;

AA) A Recorrente cumpriu rigorosamente todas as obrigações contratuais assumidas no contrato de mediação imobiliária celebrado em 7 de novembro de 2018, consolidando seu direito à remuneração;

BB) É clarividente que o acordo final entre a Recorrida e os compradores BB e AA decorreu da intervenção contínua da Recorrente durante o processo negocial, que foi determinante para o sucesso da venda, motivo pelo qual a Recorrente tem direito à remuneração devida pela mediação;

CC) Importa salientar que o nexo causal entre a mediação e a conclusão do negócio se mantém ainda que as negociações tenham sofrido interrupções temporárias ou quebras aparentes na ligação entre mediador e cliente-comitente, desde que o negócio se realize nos termos inicialmente acordados, pelo que, contrariamente ao entendimento do Tribunal recorrida, o facto de os compradores terem apresentado uma proposta inferior já depois de reduzido a escrito o preço pelo qual o negócio veio, mais tarde, a ser celebrado, ou de terem contactado outra mediadora para retomar as negociações, não é

suficiente para afastar o nexo de causalidade, tanto mais que a Recorrida nunca comunicou formalmente a resolução do contrato de mediação (ainda que o tivesse feito, não poderia beneficiar dos termos e condições previamente negociados pela Recorrente com os mesmos compradores);

DD) Acresce que a suspensão das negociações não passou de uma interrupção temporária, motivada pela necessidade de regularizar questões documentais do imóvel e não uma cessação definitiva da mediação - vide factos provados n.º 40, 41, 49 e 50, não impugnados pela Recorrida;

EE) Na verdade, os termos e condições patentes na celebração do negócio final permitem facilmente extrair a conclusão de que a mediação inicial da Recorrente foi decisiva e que o nexo de causalidade permanece intacto, conforme entendimento pacífico da jurisprudência portuguesa, donde que mal andou o Tribunal recorrido ao desconsiderar o conjunto de provas e a matéria factual assente, concluindo erroneamente pela inexistência do vínculo entre a mediação da Recorrente e o contrato final;

FF) Por outro lado, o Tribunal a quo concluiu, a nosso ver erroneamente, que o regresso ao valor de 3.520.000,00 €, posteriormente à proposta dos compradores no valor inferior de 2.300.000,00 €, não foi imputável à atuação da Recorrente, firmando que esta teria favorecido os compradores ao simplesmente reencaminhar a nova proposta, o que teria determinado a cessação da sua intervenção no negócio;

GG) Tal conclusão revela-se desprovida de suporte probatório, desconsiderando novamente o contexto da matéria factual, porquanto a mediadora imobiliária tem o dever de transmitir ao comitente todas as propostas que recebe, não lhe incumbindo qualquer seleção ou filtragem das mesmas, cabendo exclusivamente ao comitente decidir sobre a aceitação ou rejeição das ofertas apresentadas;

HH) A Recorrente não sugeriu em momento algum que a proposta inferior fosse vantajosa ou devesse ser aceite pela Recorrida, limitando-se a cumprir sua obrigação de comunicação, cumprindo ademais contextualizar que a proposta inferior em causa decorreu da descoberta de irregularidades registais na propriedade, nomeadamente construções não licenciadas, facto que a Recorrida não cuidou de transmitir oportunamente à Recorrente aquando da angariação;

II) Tais irregularidades poderiam justificar a desvalorização da oferta, em razão dos custos e riscos inerentes ao processo de regularização urbanística;

JJ) Ademais, a proposta no valor de 2.300.000,00 € incluía a condição de pagamento a pronto, sem necessidade de recurso a crédito bancário, o que poderia interessar à Recorrida;

KK) Por outro lado, a suspensão temporária das negociações para fins de regularização documental comunicada pela Recorrida, foi expressamente reconhecida nos autos, não podendo tal facto ser interpretado como desistência definitiva ou quebra do nexo causal, pois que, a ser assim, as partes não teriam retomado as negociações posteriormente, e bem ainda concluído o negócio nos termos alcançados por força do trabalho desenvolvido pela Recorrente;

LL) A conclusão, sem mais, de que a transmissão pela Recorrente da proposta inferior apresentada pelos compradores tenha determinado a cessação definitiva das relações comerciais entre a Recorrente e a Recorrida revela-se, pois, infundada e incorreta;

MM) Na verdade, a sobredita proposta de 2.300.000,00 € só poderia ser considerada definitiva caso (i) a Recorrida tivesse denunciado ou resolvido legalmente o contrato de mediação celebrado com a Recorrente, o que não ocorreu; (ii) a Recorrida não tivesse celebrado o negócio com os interessados por esta apresentados, pelo preço negociado pela Recorrente; e (iii) houvesse prova de negociação ou acordo entre a Recorrida e a IMOJOY que sustente o pagamento da remuneração a esta mediadora, o que também não consta dos autos;

NN) Inexiste qualquer prova da extinção do contrato entre Recorrente e Recorrida, apenas uma suspensão temporária da venda comunicada pelo legal representante da Recorrida à consultora FF, com vista à alegada regularização das construções ilegais no imóvel, pelo que o contrato de mediação que vinculava a Recorrente e a Recorrida mantinha-se válido e eficaz à data da conclusão do negócio;

OO) O facto de ter sido comunicada uma proposta inferior não quebra, per si, o nexo causal entre a atuação da Recorrente e a conclusão do negócio, porquanto é prática corrente no mercado imobiliário a apresentação de diversas propostas com valores variados, cabendo ao comitente aceitar ou rejeitar a que melhor lhe convier - o que caracteriza um verdadeiro processo negocial;

PP) Nos presentes autos, é inequívoco:

- A celebração de um contrato de mediação entre a Recorrente e a Recorrida, mediante o qual a primeira se obrigou a publicitar o imóvel e a angariar interessado na aquisição da propriedade - factos provados n.º 4 a 13 e não impugnados;
- A publicitação e promoção do imóvel desenvolvidas pela Recorrente - factos provados n.º 16, 17, 46, 47 (na redação atual) e 48, não impugnados;
- As visitas realizadas com a intervenção da Recorrente - factos provados n.º 19 e 20, não impugnados, e facto provado n.º 35 na sua nova redação;
- A mediação dos contactos entre a Recorrida e os compradores angariados - factos provados n.º 20 a 34, não impugnados em sede de apelação;
- O cálculo dos valores concretos para alcançar uma plataforma de entendimento que, deduzidas as liquidações tributárias, permitisse à Recorrida obter um determinado valor líquido com a venda do imóvel - factos provados n.º 21 a 26 e não impugnados;
- A assinatura de um acordo de reserva com prazos acordados, preço final acordado de 3.520.000,00 €, valor da remuneração da mediadora acordado especificamente em 4,2% sobre o preço final - factos provados n.º 29, 30 e 31, não objeto de impugnação;

QQ) Apreciando o entendimento firmado pelo Tribunal da Relação de Lisboa no Acórdão de 25.02.2021, constata-se que, no contexto do contrato de mediação imobiliária, a verificação do nexo causal entre a atividade do mediador e a conclusão do negócio não exige a sua intervenção contínua até ao momento final da celebração contratual, bastando que o mediador tenha conduzido as partes ao ponto em que o negócio se tornou viável, sendo irrelevante a ocorrência de uma aparente quebra ou suspensão no processo negocial;

RR) Neste caso, foi precisamente a atuação da Recorrente, em cumprimento do contrato de mediação, que determinou a conclusão do negócio, i.e., foram os termos alcançados com a sua intervenção — designadamente, o preço de € 3.520.000,00 — que viriam a ser integralmente respeitados na celebração do contrato final, com os mesmos compradores por si apresentados e com os quais encetaram contactos, em representação da cliente ora Recorrida;

SS) Acresce que, como bem julgado pelo Tribunal de 1.ª instância, os compradores nunca perderam o interesse objetivo no imóvel, sendo que a

Recorrida tinha perfeito conhecimento, em abril de 2022, que BB e AA eram os mesmos interessados anteriormente apresentados pela Recorrente, tendo estes reafirmado o interesse na aquisição pelo preço inicialmente acordado — facto provado n.º 55, não impugnado, pelo que o interesse manteve-se, o preço manteve-se, os compradores mantiveram-se;

TT) A atividade desenvolvida pela Recorrente, que incluiu apresentação dos interessados, visitas, acompanhamento do processo negocial, cálculo dos valores líquidos almejados pela Recorrida na qualidade de vendedora, e assinatura de um acordo de reserva, foi diretamente responsável pela formação do consenso negocial final, sendo, a este propósito, unânime a jurisprudência entre nós: o direito à remuneração nasce com a verificação do resultado útil da mediação — ou seja, a concretização do negócio nos termos acordados através da sua atuação;

UU) Não pode, assim, subsistir a decisão recorrida, que ignora a prova factual assente, contraria jurisprudência consolidada e afasta, sem fundamento, o nexo de causalidade essencial à mediação, devendo, como tal, ser revogado o Acórdão proferido pelo Tribunal a quo, mantendo-se a decisão da 1.ª instância, em conformidade com uma correta interpretação e aplicação do artigo 19.º, n.º 1, da Lei da Mediação Imobiliária;

Só assim se fazendo a costumada JUSTIÇA”.

**6. A R. contra-alegou**, tendo rematado com as seguintes conclusões:

“A) Através de acórdão proferido em 07.05.2025, o Tribunal da Relação de Lisboa deu provimento ao recurso de apelação interposto pela aqui Recorrida, julgando-o totalmente procedente, revogando integralmente a sentença proferida pelo Tribunal de 1.ª Instância em 21.05.2024 e absolvendo a Recorrida do pedido contra si formulado pela ora Recorrente.

B) Para o efeito, entendeu o Tribunal *a quo* que: (i) não existia nexo de causalidade entre a alegada atividade de mediação desenvolvida pela Recorrente e a conclusão do negócio que culminou na venda da Casa dos Cedros a AA e BB; e (ii) consequentemente, não assistia à Recorrente o direito ao recebimento da comissão que esta reclama ser-lhe devida pela venda do imóvel.

C) Por não se conformar com a referida decisão, vem a ora Recorrente interpor recurso de revista, pugnando pela revogação do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação e, bem assim, pela repringa da sentença

proferida pelo Tribunal de 1.ª Instância.

D) Em qualquer caso, basta uma simples leitura das alegações de recurso apresentadas pela Recorrente para que se perceba que o que esta verdadeiramente pretende é uma nova apreciação da matéria de facto definitivamente fixada nos autos pelo Tribunal *a quo* - exercício que, como a Recorrente bem sabe, é expressamente vedado ao Supremo Tribunal de Justiça pelo artigo 682.º do CPC.

E) É que, ao longo das alegações de recurso da Recorrente chegam a encontrar-se referências a elementos de prova produzidos em sede de audiência de julgamento - nomeadamente excertos específicos de depoimentos de testemunhas -, numa clara tentativa de sub-repticiamente introduzir alterações à matéria factual fixada no Acórdão Recorrido, com a propósito de a ajustar à posição jurídica que melhor se coaduna com a sua tese.

F) O exercício ora descrito revela inequivocamente que a Recorrente é incapaz de aceitar que o Tribunal *a quo* tenha procedido à alteração da matéria de facto, na sequência do peticionado pela ora Recorrida no seu recurso de apelação.

G) Com efeito, não colhe a pretensão da Recorrente destinada a “*ajustar*” e “*modificar*” um quadro factual que bem sabe não ser favorável à sua pretensão, dado que a competência do Supremo Tribunal de Justiça se limita à apreciação da matéria de direito, não lhe competindo reavaliar a matéria de facto fixada pelas instâncias inferiores.

H) Sem prejuízo, entende igualmente a Recorrente que o Acórdão proferido pelo Tribunal *a quo* configura uma decisão injusta que, em suma, tem subjacente uma aplicação incorreta da lei substantiva ao caso concreto, porquanto desconsidera que aquela sempre cumpriu as obrigações assumidas no contrato de mediação imobiliária que celebrou com a Recorrida, tendo sido à sua atividade que se deveu a concretização do negócio.

I) Não obstante, a narrativa sustentada pela Recorrente carece de fundamento, desde logo porque: (i) o negócio que culminou na venda da Casa dos Cedros não pode ser atribuído à sua atuação, considerando que as negociações conduzidas por esta saíram goradas; e (ii) foi à mediadora imobiliária IMOJOY que se ficou a dever a concretização do negócio, após ter sido contactada, para o efeito, pelos compradores interessados.

## *Do mérito do Recurso*

J) A relação contratual celebrada entre a Recorrida e a Recorrente vem regulada no âmbito da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro – a Lei de Imediação Imobiliária –, resultando do artigo 19.º da referida Lei que “*A remuneração da empresa [de mediação imobiliária] é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (...)*”.

K) Tem sido amplamente entendido que o reconhecimento do direito do mediador imobiliário a ser remunerado depende da verificação de três requisitos cumulativos: (i) a atividade do mediador, (ii) a conclusão do contrato pretendido entre o comitente e um terceiro, e (iii) a existência de um nexo de causalidade entre aquela atividade e a conclusão deste contrato.

L) A atuação da Recorrente não é suscetível de integrar o artigo 19.º da Lei de Imediação Imobiliária, considerando que da factualidade tida como assente nos presentes autos não é possível concluir que as negociações iniciadas pela Recorrente junto os compradores tenham culminado na conclusão da venda da Casa dos Cedros, nos termos em que esta veio a ser concretizada.

M) A este propósito, não subsistem dúvidas de que inexiste nexo de causalidade entre a atuação da Recorrente e a celebração do contrato de compra e venda da Casa dos Cedros, desde logo porque esta não logrou demonstrar que o trabalho por si desenvolvido foi a causa adequada da concretização do negócio de venda do imóvel.

N) Em qualquer caso, o trabalho da Recorrente nunca poderia ser caracterizado como determinante ou essencial a conclusão do negócio, considerando que da matéria tida como assente resultam uma série de elementos que demonstram que a perfeição/conclusão do mesmo não pode ser imputada à Recorrente, mas à mediadora IMOJOY – a quem foi devidamente paga a correspondente comissão.

O) *Em primeiro lugar*, ficou demonstrado que a atuação da Recorrente não foi, bem ao contrário do que tenta inculcar, caracterizada pela diligência que lhe seria exigível, tendo, pelo contrário, levado a cabo as suas funções de forma negligente e desalinhada com o que havia sido contratualmente acordado.

P) Com efeito, não é verdade o alegado pela Recorrida de que “*cumpriu de forma exímia as as obrigações a que se vinculou em virtude do contrato de mediação imobiliária celebrado com a Recorrida (...)*”, especialmente no que diz respeito à promoção do imóvel da Casa dos Cedros, a qual, pura e

simplesmente, não se verificou.

Q) É que a Recorrente omitiu nestes autos a circunstância de que a sua primeira atuação junto dos potenciais compradores apenas ter ocorrido em janeiro de 2022, quando já haviam decorrido cerca de três anos após o início do contrato de mediação.

R) Aliás, durante o referido segmento temporal, a Recorrida desconhece quaisquer ações de promoção de venda da Casa dos Cedros por parte da Recorrente - o que não deixa de ser, naturalmente, um indício claro do descuido e negligência desta última no decurso da relação contratual que estabeleceu com a Recorrida.

S) Em qualquer caso, a postura negligente e desalinhada da Recorrente na execução do contrato tornou-se particularmente evidente para a Recorrida aquando da promoção propriamente dita da Casa dos Cedros, em concreto quando esta tomou conhecimento de que a aquela não comunicara aos potenciais compradores todas as características atinentes ao imóvel, bem como a existência de eventuais obstáculos à concretização do negócio.

T) A este propósito, não colhe o alegado pela Recorrente de que apenas não comunicou aos potenciais compradores todas as características do imóvel (designadamente as suas desconformidades registais) porque essa informação não lhe foi transmitida pela Recorrida, desde logo porque tal corresponde a uma tentativa de responsabilizar a Recorrida por uma omissão que à Recorrente é legal e contratualmente imputável.

U) Com efeito, o dever de obter todas as informações relevantes sobre o imóvel que se encontrava a vender decorre expressamente do artigo 17.º, n.º 1, alínea b) da Lei de Mediação Imobiliária, no qual se estabelece que: “[a] *empresa de mediação é obrigada a: b) Certificar-se da correspondência entre as características do imóvel objeto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes.*”

V) Note-se que, além de expressamente previsto por lei, o dever de obter as informações relevantes acerca do imóvel cuja venda se encontra em promoção resulta, igualmente, do contrato de mediação celebrado entre as Partes, ao qual a Recorrente se vinculou, e nos termos do qual se lhe impunha que, (i) por um lado, “*diligencia[sse] no sentido de conseguir interessado na Compra (...), desenvolvendo, para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis*”, e que (ii) por outro lado “*presta[sse] os serviços conducentes à*

*obtenção da documentação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela mediação”.*

W) Em qualquer caso, ainda que as informações relativas às características do imóvel não tivessem sido transmitidas pela Recorrida à Recorrente (embora tenham sido!) e ainda que o dever de a Recorrente realizar a sua própria *due diligence* ao imóvel cuja venda se encontrava a promover não se encontrasse prevista legal e contratualmente (embora encontre!), esse dever sempre resultaria da boa-fé, que deve reger as relações contratuais entre as partes.

X) Com efeito, caberia à Recorrente cumprir com o ónus de obter as informações relevantes acerca da Casa dos Cedros, caso em que teria certamente identificado as referidas desconformidades - estando, por conseguinte, apta a transmitir essas informações aos compradores.

Y) *Em segundo lugar*, resulta igualmente da matéria de facto dada como provada que a apresentação, por parte da Recorrente, de uma proposta de aquisição do imóvel por um montante substancialmente inferior ao valor previamente fixado como inegociável para a Casa dos Cedros levou à perda de confiança na sua atuação, o que motivou a sua exclusão do processo de comercialização do imóvel.

Z) Com efeito, foi com a apresentação de uma proposta de EUR 2.300.000,00 que a Recorrida teve a confirmação de que a Recorrente não estava em condições de levar a bom porto as negociações de venda da Casa dos Cedros.

AA) Note-se que a referida proposta, apresentada com a assessoria da Recorrente, não só se situava em mais de 1 milhão de euros abaixo do preço mínimo (e inegociável) pelo que a Recorrente se dispunha a vender o imóvel, como a justificação que lhe estava subjacente se prendia com a existência de desconformidades registrais do mesmo.

BB) Em qualquer caso, as referidas desconformidades haviam sido tidas em conta na definição do preço do imóvel pela Recorrida e eram (ou deveriam ser...) do conhecimento da Recorrente desde a angariação do imóvel - que simplesmente optou por não transmitir essas informações aos potenciais compradores.

CC) Com efeito, ao longo de todo o processo negocial que iniciou junto dos compradores, a Recorrente falhou sistematicamente em cumprir com os padrões mínimos de diligência exigidos, o que inclusive vem assinalado pelo Tribunal *a quo* em diversas passagens do Acórdão Recorrido.

DD) Note-se, inclusivamente, que o Acórdão Recorrido aponta que, no âmbito da sua atividade de mediação, a Recorrente chegou a privilegiar os interesses dos potenciais compradores em detrimento dos interesses comerciais da Recorrente, sua cliente, referindo que *“a autora estava a favorecer mais a parte compradora, procurando convencer a ré a aceitar uma redução muito substancial do preço de forma a favorecer o interesse dos compradores em detrimento da sua cliente.”*

EE) Neste contexto de falta de diligência e profissionalismo em que a Recorrente mediou o processo de venda do imóvel, a Recorrida entendeu que não devia continuar a confiar à Recorrente essa incumbência, tendo decidido vedar-lhe a venda da Casa dos Cedros – o que, de resto, resulta inequivocamente do Facto Provado n.º 72 do Acórdão Recorrido.

FF) Não obstante a tentativa da Recorrente de contestar esta conclusão, dúvidas não subsistem de que a única proposta que a Recorrente logrou obter dos interessados com vista à venda da Casa dos Cedros foi de EUR 2.300.000,00 – manifestamente abaixo do preço que havia sido definido pela Recorrente como preço mínimo e inegociável para a venda do imóvel – o que veio a ser, inclusivamente, reconhecido pelo Tribunal *a quo*, ao afirmar que *“melhor, dizendo, a proposta final, definitiva, que veio a ser obtida pela atividade autora – e que era de 2.300.000€”*.

GG) E não se comprehende a complexidade da Recorrente quanto à irreduzibilidade da Recorrida na fixação do preço de venda no imóvel, uma vez que, naturalmente, a fixação do preço de venda de um bem imóvel insere-se na esfera de discricionariedade do respetivo proprietário, sendo expressão direta do seu direito de propriedade e da sua liberdade contratual. Não é exigível – nem se comprehende que o pudesse ser – que a Recorrida aceitasse negociar ou rever (para baixo) o preço que previamente tinha estipulado, tanto mais que se trata de uma decisão que apenas a esta competia, enquanto legítima proprietária do imóvel.

HH) Seja como for, certo é que a proposta definitivamente obtida pela Recorrente no âmbito da sua atividade foi, na verdade, inferior em EUR 1.220.000,00 por comparação com preço pelo qual o negócio de venda da Casa dos Cedros viria a ser afinal concluído, circunstância que deverá ser tida em conta pelo Tribunal *ad quem* na decisão que vier a produzir quanto à insusceptibilidade de a atuação da Recorrente integrar a previsão legal resultante dos n.os 1 e 2 da Lei de Mediação Imobiliária, pelo simples facto de não ser defensável que a conclusão do negócio pelo montante total de EUR

3.520.000,00 lhe é imputável.

II) *Em terceiro lugar*, importa compreender que a comercialização da Casa dos Cedros podia ser realizada por outra mediadora imobiliária que não a Recorrente, dada a inexistência de um acordo de exclusividade entre as Partes.

JJ) Assim, após a rotura das relações comerciais com a Recorrente, e não tendo a Recorrida perdido o interesse na comercialização do imóvel, esta decidiu aderir a novas negociações com esse fim, após ter sido contactada por outra agência de mediação imobiliária que igualmente contratara com vista à comercialização deste imóvel - a IMOJOY.

KK) Tal conduta não consubstancia qualquer violação legal ou contratual por parte da Recorrida, uma vez que o contrato de mediação celebrado entre a Recorrida e a Recorrente previa, expressamente, na sua cláusula 4.º, n.º 1, um regime de não exclusividade (o que, de resto, é matéria de facto assente nos presentes autos).

LL) Ora, da sujeição da relação comercial estabelecida entre as Partes a um regime de não exclusividade resulta um conjunto de consequências jurídicas e práticas que não podem ser desconsideradas no presente caso: por um lado, determina o afastamento da presunção da existência de um nexo de causalidade adequada entre a atividade de mediação da Recorrente e a conclusão do negócio de venda da Casa dos Cedros e, por outro lado, determina que a Recorrida não estava dependente de um término contratual formal com a Recorrente para poder prosseguir com a comercialização da Casa dos Cedros com outra agência de mediação imobiliária.

MM) Deste modo, não subsistem dúvidas de que a Recorrida atuou sempre dentro dos limites das prerrogativas que lhe assistiam legal e contratualmente no que respeita à comercialização da Casa dos Cedros pela mediadora IMOJOY.

NN) Ademais, foi a Recorrente quem não logrou cumprir o seu ónus de alegar os factos ou oferecer os correspondentes meios de prova que permitissem concluir que, apesar da vigência de um regime de não exclusividade, a sua atuação foi determinante para a conclusão da venda do imóvel aos compradores, nos termos efetivamente concretizados.

OO) *Em quarto lugar*, resultou claro que a iniciativa de contactar a mediadora imobiliária IMOJOY, com vista à conclusão do negócio de venda da Casa dos

Cedros, partiu exclusivamente dos compradores do imóvel, não tendo a Recorrente tido qualquer intervenção ou influência nessa decisão.

PP) Note-se que a Recorrente pretende convencer o Tribunal de que não existe qualquer diferença, para efeitos de apuramento da existência do seu direito à remuneração, entre as seguintes situações: (i) os compradores, por sua própria iniciativa e impulso, contactarem outros agentes imobiliários (que não os consultores da Recorrente) com vista a concluir a compra da Casa dos Cedros; e (ii) os consultores imobiliários que colaboravam com a Recorrente, ou a própria Recorrente, terem retomado o contacto dos interessados, logrando concluir a venda do imóvel.

QQ) Naturalmente, não tem razão. É que, na primeira situação - que foi aquela que se verificou *in casu* - , existiu um total desfasamento (i.e., uma total quebra do nexo de causalidade) entre a atividade da Recorrente e a conclusão do negócio, que exclui qualquer putativo direito da Recorrente de receber qualquer remuneração pela comercialização do imóvel.

RR) Esta realidade foi, aliás, bem reconhecida no Acórdão Recorrido, designadamente quando se pronuncia sobre o Facto Provado n.º 51, afirmando que “*apenas é possível apurar de forma consistente que foram os dois primeiros [os compradores] que tomaram a iniciativa de contactar a terceira [DD]. É isso que interessa para o caso*”, concluindo a final que: “[o] aspeto fundamental do facto em questão é o de a iniciativa do contacto com DD - para apurar se a Casa dos Cedros ainda estava disponível no mercado - ter partido daqueles interessados [os compradores]”.

SS) Com efeito, para determinar a existência de um direito à remuneração no âmbito da execução de um contrato de mediação imobiliária, é necessário que a atividade do mediador seja a causa adequada do negócio que, no final, vier a ser efetivamente concretizado. E, no caso concreto, existem dois aspetos fundamentais que contribuem para a conclusão de que essa causalidade não se verificou.

TT) Desde logo, a iniciativa de retomar o contacto com vista à aquisição da Casa dos Cedros partiu dos compradores, não tendo a Recorrente envidado quaisquer esforços para retomar as negociações com vista a concluir o negócio com os mesmos - o que, em qualquer caso, seria inviável, porquanto a comercialização desse imóvel lhe havia sido vedada pela Recorrida. Por outro lado, foram os compradores quem entraram em contacto com uma outra imobiliária, que também estava a intermediar a venda - a IMOJOY - , tendo sido precisamente esta última que concretizou a venda nos exatos termos

estipulados pela Recorrida, e a quem foi paga a correspondente comissão.

UU) Em acréscimo, cumpre recordar que, embora no âmbito do processo negocial conduzido pela Recorrente se tenha procedido à assinatura de um acordo de reserva da Casa dos Cedros pelo preço de EUR 3.520.000,00, a verdade é que a única proposta definitiva que lhe foi dirigida pelos compradores com vista à compra do imóvel se cifrou no montante de EUR 2.300.000,00, pelo que não é verdade que o negócio tenha sido concluído nos termos alcançados no processo negocial dirigido pela Recorrente.

VV) Nestes termos, não poderá deixar de ser devidamente valorizado pelo Tribunal *ad quem* o trabalho desenvolvido pela IMOJOY junto dos compradores, por ter sido precisamente o mesmo que conduziu à conclusão de venda do imóvel nos termos em que o mesmo foi, a final, concretizado, devendo assim manter-se nos seus exatos termos o Acórdão Recorrido, em particular na parte em que ressalta a importância que assume *in casu* a iniciativa dos compradores de escolherem dirigir-se a uma outra imobiliária – a IMOJOY – que não a Recorrente, com o objetivo de concluírem a venda do imóvel, e quanto ao facto de que foi à atividade dessa imobiliária que se deveu a concretização do negócio.

*Da inexistência de nexo de causalidade entre a atividade de mediação e a venda da Casa dos Cedros*

WW) Tal como se deixou antever, o artigo 19.º da Lei de Mediação Imobiliária condiciona o recebimento da remuneração do mediador à conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício de mediação, salvo nos casos de celebração do contrato-promessa, se previsto no contrato de mediação, como acontece no presente caso. Contudo, a atuação da Recorrente não é passível de integrar a referida previsão legal, porque não foi aos “esforços de promoção da Recorrente” que se ficou a dever o negócio da venda da Casa dos Cedros.

XX) A ausência de nexo causal entre a atividade de mediação desenvolvida pela Recorrente e a concretização da venda do imóvel inviabiliza a pretensão remuneratória desta, uma vez que o nexo de causalidade constitui pressuposto indispensável para o direito da mediadora imobiliária à remuneração.

YY) Com efeito, o Acórdão Recorrido não merece qualquer censura, devendo ser integralmente mantido, designadamente na parte em que reconhece a existência de uma quebra do nexo de causalidade entre a atividade de mediação desenvolvida pela Recorrente e a concretização do negócio, a qual

resulta da verificação de factos relevantes que afastam tal ligação causal.

ZZ) *Em primeiro lugar*, a identidade dos compradores não implica, por si só, que a venda do imóvel tenha sido concluída no âmbito do mesmo processo negocial iniciado pela Recorrente.

AAA) A este propósito, não subsistem dúvidas de que o processo negocial conduzido pela IMOJOY nunca poderia corresponder a uma qualquer continuação das negociações que foram iniciadas pela Recorrente, desde logo porque estas últimas terminaram definitivamente com o e-mail enviado pelo Representante Legal da Recorrente em 29.03.2022.

BBB) Note-se que é amplamente reconhecido que a identidade dos compradores não é, por si só, suficiente para fundamentar a existência de um nexo de causalidade entre a atuação da Recorrente e a conclusão do negócio - sendo este o sentido decisório que resulta das decisões dos nossos Tribunais Superiores, tais como o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23.05.2022, proferido no processo n.º 3820/21.9T8PRT.P1, e o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 22.10.2020, proferido no processo n.º 8318/18.0T8ALM.L1-2.

CCC) Com efeito, a identidade dos compradores nunca seria suficiente para se concluir pela verificação do pressuposto do nexo de causalidade, sendo sempre exigível que a Recorrente demonstrasse que foi a sua atividade que se revelou determinante para o negócio - o que não logrou fazer, desde logo porque tal tarefa sempre seria inviável.

DDD) *Em segundo lugar*, embora os compradores inicialmente contactados pela Recorrente sejam os mesmos que, a final, viriam a adquirir a Casa dos Cedros, não é defensável que o negócio que foi começado e concluído pela IMOJOY configure uma qualquer continuação da negociação conduzida pela Recorrente.

EEE) Note-se que, quando a comercialização da venda do imóvel foi expressamente vedada à Recorrente, as negociações iniciadas por esta última se resumiam ao seguinte quadro: (i) a Recorrente não logrou alcançar qualquer acordo com os potenciais compradores quanto ao preço do imóvel; (ii) a Recorrente não chegou sequer a celebrar qualquer contrato-promessa de compra e venda do imóvel; e (iii) o compromisso mais forte que a Recorrente logrou obter dos compradores foi a mera assinatura de um acordo de reserva no valor de EUR 10.000,00, tendo este valor sido devolvido aos compradores após o término do processo negocial intermediado pela Recorrente.

FFF) Em face deste enquadramento, não subsistem dúvidas de que o trabalho desenvolvido pela Recorrente foi insuficiente para cumprir o seu desiderato, não sendo defensável que a conclusão/perfeição do negócio foi imputável à atividade de mediação por si desenvolvida.

GGG) Pelo contrário, foi graças ao esforços e trabalhos da segunda mediadora - neste caso, a IMOJOY -, a quem foi paga a correspondente comissão devida pela venda, que se ficou a dever a concretização do negócio de venda da Casa dos Cedros.

HHH) Note-se que a jurisprudência nacional, de que é exemplo o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23.05.2022, proferido no âmbito do processo n.º 3820/21.9T8PRT.P1, já se pronunciou no sentido de que é devida comissão à segunda mediadora, caso fique demonstrado que esta foi responsável pela realização de novas visitas ao imóvel e pela apresentação ou aceitação de uma nova proposta para a venda do mesmo.

III) Importa sublinhar que foi à IMOJOY que se ficou a dever a realização de novas visitas ao imóvel, bem como a condução da necessária *due diligence* relativamente à documentação pertinente, tudo no âmbito de um novo processo negocial ocorrido numa fase em que a Recorrente já não se encontrava vinculada à Recorrida.

JJJ) Não colhe a alegação da Recorrente de que a IMOJOY não teve qualquer intervenção efetiva que justifique o pagamento da remuneração, designadamente porque alegadamente “*não contribuiu para qualquer renegociação ou reformulação do acordo*”, desde logo porque os compradores já estavam cientes de alguns aspetos relevantes quanto às condições de transação do imóvel - designadamente que o preço pelo qual a Recorrida se dispunha a vender a Casa dos Cedros era inegociável.

KKK) Com efeito, foi à IMOJOY que ficou a dever-se a perfeição do negócio jurídico, nomeadamente considerando a diligência que imprimiu na comercialização do imóvel, ao contrário da postura da Recorrente, que sempre foi desleixada e negligente.

LLL) Nestes termos, não merece qualquer censura o Acórdão Recorrido ao considerar que o processo negocial que culminou na concretização da venda da Casa dos Cedros se ficou a dever à atividade da IMOJOY, por ter resultado, de forma determinante, de circunstâncias alheias à atividade da Recorrente.

MMM) *Em terceiro lugar*, um outro aspeto determinante, que permite concluir no sentido da interrupção do nexo de causalidade entre o trabalho da Recorrente e a venda da Casa dos Cedros, é o facto de esta nunca ter alcançado - ao contrário do que diversas vezes invoca - qualquer acordo quanto ao preço do imóvel.

NNN) Reitere-se que a única e definitiva proposta que veio a ser obtida no âmbito da atividade da Recorrente - de EUR 2.300.000,00 - cifrava-se em mais de EUR 1.200.000,00 abaixo do preço que havia sido fixado pela Recorrida como inegociável. Com efeito, o negócio que veio, finalmente, a ser celebrado - pelo valor de EUR 3.520.000,00 - nunca poderia ser imputador à atividade da Recorrente, desde logo por não ser defensável que o trabalho por esta desenvolvido constitua causa adequada do mesmo.

OOO) Cumpre salientar que a jurisprudência nacional, em linha com o decidido no Acórdão Recorrido, tem entendido ser devida a comissão à segunda mediadora nos casos em que o imóvel é vendido por um valor diferente - e superior ao inicialmente obtido - no âmbito da atividade de mediação por si desenvolvida - neste sentido, veja-se, exemplificativamente o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24.11.2022, proferido no âmbito do processo 2953/19.6T8CSC.L1-6.

PPP) Ora, no caso dos presentes autos, foi em função da atividade de mediação da mediadora IMOJOY - e não da Recorrente - que se obteve o consenso necessário a que as Partes formassem a sua vontade de contratar, tendo aquela obtido um acréscimo monetário de EUR 1.220.000,00 relativamente ao negócio que se gorou e que havia sido mediado pela Recorrente - o que, de resto, constitui um montante bastante elevado.

QQQ) Com efeito, é inteiramente acertado o juízo contante do Acórdão Recorrido - devendo manter-se nos seus exatos termos - quando reconhece que o insucesso das negociações promovidas pela Recorrente constitui um elemento decisivo para a quebra do nexo de causalidade entre a sua atividade de mediação e a efetiva concretização da venda do imóvel.

RRR) *Em quarto lugar*, da realidade subjacente aos presentes autos resulta um outro facto determinante que conduz à quebra do nexo de causalidade entre a atividade de mediação da Recorrente e a conclusão do negócio, designadamente o de que a reativação dos contactos com vista à aquisição do imóvel partiu exclusivamente dos interessados compradores, os quais por sua livre iniciativa, optaram por não contactar a Recorrente, escolhendo antes

recorrer a outra mediadora - a IMOJOY - que também estava envolvida na intermediação da venda do imóvel.

SSS) Em concreto, ressalvam-se dois pontos essenciais que assumem a maior relevância no que respeita à quebra do nexo de causalidade *in casu* e que fazem com que o negócio não possa ser imputado à atividade da Recorrente: (i) a retoma das negociações ter sido iniciativa dos compradores e (ii) o facto de os interessados terem contactado uma outra imobiliária - que não a Recorrente - que também estava a intermediar a venda.

TTT) É que são diferentes as seguintes situações: (i) o negócio ter sido concluído pela Recorrente, nos termos considerados inegociáveis pela Recorrida, após aquela ter - através dos seus consultores ou por si mesma - voltado a contactar os potenciais compradores; e (ii) os compradores terem, por sua iniciativa e impulso, contactado outros agentes imobiliários, que não os consultores da Recorrente, com vista a concluírem a venda do imóvel, e acordando com estes que a venda ocorreria mediante o pagamento do valor fixado pela Recorrida - os mencionados EUR 3.520.000,00.

UUU) Apenas no cenário inicialmente descrito - que, como se demonstrou, não corresponde ao que efetivamente ocorreu no presente caso - poderia a Recorrente sustentar que a celebração do negócio resultou da atividade de mediação por si desenvolvida. O que efetivamente ocorreu foi a segunda situação descrita, o que conduz à conclusão de que existiu uma quebra do nexo de causalidade entre o trabalho da Recorrente e a conclusão do negócio, porquanto nos situamos no âmbito de um novo processo negocial, no qual a venda da Casa dos Cedros se ficou a dever estritamente à intervenção da IMOJOY.

VVV) Ademais, resulta do Acórdão proferido em 24.11.2022 pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no âmbito do processo n.º 2953/19.6T8CSC.L1-6 - que versa sobre um enquadramento fáctico muito semelhante ao do presente caso - que, para efeitos de verificação do pressuposto do nexo de causalidade, deve ser devidamente considerado o facto de o comprador ter celebrado o negócio com o comitente por intermédio de outra imobiliária, a qual conduziu uma negociação com contornos próprios, determinantes para a formação da vontade das partes na concretização do negócio.

WWW) A este propósito, cumpre referir que a Recorrida não obteve qualquer ganho (pecuniário, ou qualquer outro) pelo facto de ter sido a IMOJOY, e não a Recorrente, a intermediar a venda do imóvel - desde logo, porque a comissão que foi paga à mediadora IMOJOY correspondeu exatamente a mesma que

havia sido estabelecida que seria paga à Recorrente.

XXX) Assim, impõe-se concluir no sentido da integral manutenção do Acórdão Recorrido, designadamente no segmento em que reconhece que a iniciativa dos compradores de contactar a IMOJOY configura uma rotura do nexo de causalidade entre o trabalho da Recorrente e a conclusão do negócio que veio a ser efetuado - o qual não só foi diferente daquele que havia sido obtido em termos definitivos por esta, como resultou de circunstâncias alheias à sua atividade.

YYY) Nestes termos, e em face de tudo o quanto se expôs, é forçoso concluir que entre a atividade de mediação desenvolvida pela Recorrente e a conclusão do negócio de venda da Casa dos Cedros se assistiu a uma quebra do nexo de causalidade - falecendo a verificação de tal pressuposto que é condição indispensável do pagamento da comissão acordada.

ZZZ) Impõe-se, portanto, concluir que não merece qualquer reparo o Acórdão Recorrido, devendo manter-se nos seus exatos termos, designadamente quando conclui que a comissão pela conclusão do negócio é devida à mediadora imobiliária IMOJOY, porquanto foi à sua atuação - e não à da Recorrente - que se ficou a dever a venda da Casa dos Cedros.

## B. PEDIDO

Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. Doutamente suprirão, deve o Recurso ser julgado integralmente improcedente, mantendo-se o Acórdão Recorrido nos seus exatos termos, com todas as consequências daí resultantes.”

7. Foram colhidos os vistos legais.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO**

**1.** A questão que se suscita neste recurso é a seguinte: se entre a atividade da A. e o negócio de venda celebrado pela R. houve nexo de causalidade, em termos de conferir à A. o direito à comissão que esta reclama.

**2.** Está provada (com alterações introduzidas pela Relação) a seguinte

### Matéria de facto

1. A Autora FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., é uma sociedade comercial anónima que se dedica à mediação imobiliária e administração de imóveis por conta de outrem (Cfr. certidão permanente junta

como Documento 1, com a PI).

2. A Ré SUBMARINO DO RIO, LDA., foi proprietária do prédio urbano, destinado a habitação, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais-2 sob o número ..51 da freguesia de Alcabideche e inscrito na matriz da freguesia de Alcabideche sob o artigo ..55, com área total de 5424 m<sup>2</sup>, área coberta de 292m<sup>2</sup> e descoberta de 5132m<sup>2</sup> composto por edifício de rés-do-chão - 108m<sup>2</sup>, arribas e currais-72 m<sup>2</sup> - pátio-112m<sup>2</sup> logradouro5132m<sup>2</sup>

3. Bem como do prédio urbano destinado a habitação, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais-2 sob o número ..52 da freguesia de Alcabideche e inscrito na matriz da freguesia de Alcabideche sob o artigo ..19 com área total de 7060m<sup>2</sup>, área coberta de 202,2m<sup>2</sup> e área descoberta de:6857,8m<sup>2</sup>, com posto por edifício de dois pisos-habitação-área coberta de 168,80m<sup>2</sup> e anexo de 33,40m<sup>2</sup> (Cfr. Documentos 2, 3, 4 e 5, juntos com a PI).

4. No âmbito da sua atividade comercial, a Autora, como mediadora, identificada no contrato como sendo FCGM – SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A. e com sede com sede na Alameda 1, ... Lisboa, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa celebrou o contrato de mediação imobiliária, em regime de não exclusividade, junto como Documento 6 com a PI, com a Ré SUBMARINO DO RIO, LDA., na qualidade de proprietária dos imóveis referidos em 2. e 3., a 7 de novembro de 2018, mediante o qual aquela se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra dos imóveis supra identificados pelo valor global de 3.950.000,00 € (três milhões, novecentos e cinquenta mil euros), desenvolvendo, para tanto, ações de promoção e recolha de informações sobre o negócio pretendido e as características dos prédios melhor descritos nos itens 2. e 3. .

5. Foi acordado na clausula 4.<sup>a</sup> que “1- O segundo contratante contrata a Remax Collection SLIMgroup em regime de não exclusividade, mas compromete-se a não contratar outra mediadora imobiliária pertencente à rede REMAX.

4.A concretização de negócio com interessados compradores angariados pela primeira Contratante, bem como pelo cônjuge, ascendentes, descendentes, irmãos ou sogros destes interessados, considera-se sempre e de forma inilidível, celebrados com intervenção da Primeira Contraente.”

(falta o n.<sup>o</sup> 5, no original)

6. Ficou acordado na clausula 5.ª do contrato que “1. A remuneração será devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato e também, nos casos em que o contrato tenha sido celebrado em regime de exclusividade, o negócio não se concretize por causa imputável ao cliente....” (negrito nosso)

7. Como remuneração pelos serviços prestados, foi expressamente acordado o pagamento de 4% sobre o preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal aplicável, tal como estipulado na Cláusula 5.ª, n.º2 do contrato de mediação imobiliária.

8. O referido valor remuneratório seria liquidado pela Ré 50% após a celebração do contrato-promessa e o remanescente de 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio (Cfr. n.º3 da clausula 5.ª do contrato junto como Documento 6 com a PI).

9. Mais ficou acordado na clausula 6.ª n.º1 que “No âmbito do presente contrato a Mediadora, na qualidade de mandatária e sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção da documentação necessária à concretização do(s) negocio(s) visado(s) pela mediação. (...)"

10. O referido contrato de mediação imobiliária foi celebrado pelo prazo de 6 meses, contados desde a data da celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer uma das partes, mediante o envio de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo (Cfr. Documento 6).

11. O contrato celebrado entre as partes foi registado sob o n.º .....21.

12. Consta da clausula 10.ª do contrato como angariador imobiliário GG.

13. A angariação dos imóveis foi da responsabilidade dos comerciais/agentes da Autora, FF e HH.

14. Do contrato junto como Doc. nº 6 da PI, contrato pré-impresso e fornecido pela Autora aos seus clientes, consta o timbre da marca “REMAX COLLECTION - Siimgroup”.

15. Em 17/03/2021 a R. também celebrou contrato de mediação imobiliária em regime não exclusividade com a CC - Mediação Imobiliária, Lda. (“IMOJOY”) junto como doc. 5 com a contestação.

16. Os imóveis em causa foram fotografados e publicitados pela A. através de FF e HH e anunciados e apresentados nos diversos meios de promoção da Autora com a colocação daqueles na rede de clientela e divulgação no site e promoção online da sua venda, tudo conforme resulta do Documento 7 junto com a PI.
17. Na sequência das ações de promoção imobiliária levadas a cabo pela Autora FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., (cfr. Documento 7, junto com a PI), esta logrou a obtenção de interessados para a compra dos imóveis em questão em parceria com a Remax Valor, designação social da sociedade II - Mediação Imobiliária, na pessoa da sua colaboradora/ agente EE.
18. Nessa sequência, a FF e HH da Autora estabeleceram contactos com o legal representante da Ré JJ apresentando ao mesmo os interessados e os potenciais compradores, AA e BB.
19. No dia 11 de janeiro de 2022 foi realizada uma primeira visita aos imóveis pelos referidos potenciais compradores, na qual estiveram presentes HH, um empregado da Ré, de nome KK, EE da II - Mediação Imobiliária., Lda e os clientes desta última, AA e BB.
20. Após a realização da referida visita, tendo sido manifestado o interesse por parte dos interessados supra mencionados AA e BB na compra dos imóveis referidos em 2. e 3., encetaram-se negociações entre aqueles potenciais compradores, através de EE, FF e com a Ré na pessoa de JJ, à data proprietária dos prédios, tendo ocorrido várias trocas de emails no período ocorrido entre 8 e 16 de fevereiro de 2022, cfr. o Documento 8 junto com a PI.
21. No dia 08/02/2022 o interessado BB envia a EE uma proposta com o preço de 3.450.000,00 (cfr. doc. 8).
22. No dia 10 de Fevereiro 2022, a consultora imobiliária EE enviou uma comunicação para LL e FF firmando o seguinte:

*“Caros HH e FF,*

*Com muito esforço mesmo, conseguimos chegar aos 3.520.000,00*

*Isto tem de nos garantir 5% de comissão acrescida de IVA - A comissão é paga pelo vendedor, que sendo empresa, vai se restituir do IVA e vai contabilizar a comissão total e deduzir das suas mais valias.*

*Valor - 3 520 000,00 €*

*Comissão 5% - 176 000,00 €*

*IVA 23% - 40 480,00 € Total Comissão - 216 480,00 €*

*Líquido p o Vendedor - 3 303 520,00 €*

*O Comprador está fora. Vamos começar já as due diligences dos documentos, mas a vistoria só poderá ser em 3 semanas.*

*Preciso de um acordo de reserva e que o imóvel seja retirado do mercado imediatamente de todas as imobiliárias, pois eles começarão já com despesas de advogados e peritos e financiamento e não seria justo de outra forma.*

*(...)" conforme melhor resulta do Documento 8.*

23. No dia 11 de Fevereiro 2022, pelas 18h35m LL envia a FF o email comunicando o seguinte: "...Boa tarde MM, junto envio proposta

*O valor final da proposta:*

*Comprador BB*

*Preço:3.520.000,00€*

*Comissão:4,2%*

*Reserva 10.000€*

*Sinal 10.000€*

*Escritura máximo 90 dias sendo que a intenção é ser antes*

*O Comprador está fora. Vamos começar já as due diligences dos documentos imediatamente e a vistoria técnica em breve. A vistoria final com o proprietário será em no máximo 3 semanas...*

*Preciso de um acordo de reserva e que o imóvel seja retirado do mercado imediatamente de todas as imobiliárias...*

*A intenção que o processo de compra seja o mais rápido possível, mas têm de contar com um prazo máximo de 90 dias para que o banco tenha o tempo necessário de organizar tudo o que a parte de capitais próprios sejam desaplicados e transferidos para Portugal..."*

24. Em 14 de Fevereiro 2022, pelas 14h25, o legal representante da Ré JJ, envia e-mail com o seguinte teor: “...A reserva ficará na posse da agência, pelo que nos é indiferente o valor.

*A data do CPCV ficará desde já fixada no máximo até ao dia 7/3, não prorrogável e não aceitamos receber menos de 20% de sinal.*

*A escritura deverá ter prazo limite de 90 dias a contar da reserva e não do CPCV.*

*Comprometemo-nos a não aceitar visitas nem tão pouco propostas até termos assinado o CPCV”.*

25. Em 14 de Fevereiro 2022, pelas 22h53m, o legal representante da Ré JJ, envia e-mail para FF “RED 1” com o conhecimento de NN”RED 2”, RED 3e Vera Cartolano com o endereço RED 4 com o seguinte teor:

*“Boa noite MM*

*A reserva não é considerada princípio de pagamento e por isso não nos preocupa o montante da mesma.”.*

26. Em 15 de Fevereiro 2022, pelas 23h18, o legal representante da Ré JJ, envia e-mail para EE com o endereço RED 4”, com o conhecimento de RED 3; FF RED 1”, NN”RED 2” , em que refere quais as condições para aceitação do negócio, referindo serem as mesmas inegociáveis, designadamente:

- Preço € 3.372.000 líquido para os vendedores (com a remuneração da Autora acordada em 4,2%).
- Período de DD ate dia 7/03 data limite para assinatura do CPCV com 20% de sinal e reforço de mais 15% 45 dias após essa data;
- Escritura num prazo máximo de 90 dias a contar da data da reserva.

Cfr. Documento 8 junto com a PI.

27. As referidas condições propostas pela Ré foram transmitidas aos potenciais compradores.

28. No dia 16/02/2002, pelas 15:36h, o legal representante da Ré SUBMARINO DO RIO, LDA., JJ endereçou um e-mail a FF com os seguintes dizeres:

*"Boa tarde,*

*Vamos acabar com esta never ending story.*

*Dos 13 dias para DD inicialmente pedidos, já passaram para praticamente o dobro.*

*Façam o que entenderem fazer, se até dia 15 de Março não tivermos o CPCV assinado com 20% de down payment, a propriedade ficará disponível.*

*Até lá o único compromisso que assumiremos é não aceitar qualquer proposta que possamos vir a receber.*

*Um ponto não discutível é que os 90 dias para escritura comecem a contar a partir da data da reserva.*

*Melhores Cumprimentos*

*JJ*

*Submarino do Rio Lda."*

Conforme melhor resulta do Documento 8 junto com a PI.

29. Perante a comunicação acima referida e a aceitação da proposta por parte dos interessados angariados AA e BB, a Autora remeteu, o documento de reserva dos imóveis para JJ da Ré, que foi devolvido pelos legais representantes da R., devidamente assinado, no dia 17 de fevereiro de 2022 (Cfr. Documentos 9 e 10, juntos com a PI).

30. O acordo de reserva foi igualmente assinado por AA e BB, tendo estes liquidado uma quantia de 10.000,00 € (dez mil euros) nos termos acordados, pelo que dúvidas não subsistem da intenção de compra e da intenção de venda firmadas (v. Documento 9)

31. O referido acordo previa:

- venda dos imóveis pelo preço final de 3.520.000,00 €

- valor de reserva de 10.000,00 €

- sinal a entregar aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda no valor de 704.000,00 € (correspondente a 20% do preço global).

- valor a entregar aquando da celebração da escritura pública - 2.816.000,00 €

32. Consta do acordo de reserva que "*Pelo presente Acordo de Reserva o Cliente declara à proprietária para os devidos efeitos que é sua intenção adquirir o prédio urbano infra melhor identificado, e, por sua vez, com a consequente aceitação do presente acordo de reserva a proprietária obriga-se a assinar o contrato promessa de compra e venda nos termos negociais abaixo identificados.*

*Caso, por motivo de inconformidade técnica ou legal do imóvel verificada durante o processo de due diligence, o contrato promessa não se venha a concretizar até 15 de Março de 2022 ("período de reserva"), este deverá ser considerado nulo e o montante pago a título de reserva será devolvido na sua totalidade ao cliente sem que a esse valor seja acrescido qualquer montante a título de penalizações e/ou juros. Enquanto o presente acordo de reserva se mantiver em vigor, tanto a sociedade mediadora que detém a angariação do imóvel como a proprietária obrigam-se a não levar a cabo qualquer tipo de negociação com vista à venda da referida futura fração autónoma objecto do presente Acordo de Reserva a terceiro. A proprietária reconhece que, durante o período de reserva, serão realizadas diligências técnicas ao imóvel, bem como processo de pré aprovação de financiamento bancário, disponibilizando o acesso ao imóvel."*

33. Estando o acordo de reserva assinado, a Autora retirou os anúncios dos imóveis do site.

34. Decorre do ponto 2.2 do Acordo de Reserva, assinado pelos legais representantes da R. e pelos interessados AA e BB que o valor da reserva foi creditado na empresa "II - Mediação Imobiliária, Lda".

35. No dia 22 de fevereiro de 2022, foi realizada nova visita aos imóveis, no âmbito da qual estiveram presentes AA, acompanhada da consultora imobiliária EE, bem como do funcionário da Ré, KK.

36. Em virtude do interesse demonstrado pelos potenciais compradores AA e BB, foi-lhes enviada toda a documentação actualizada e necessária à celebração do contrato-promessa de compra e venda fornecida pela R..

37. Os interessados AA e BB contrataram serviços de engenharia e manutenção de património da JMDR-Manutenção de Patrimónios, Lda, com o aconselhamento da Autora, tendo sido realizada uma vistoria técnica a todos os edifícios da propriedade e respetivas infraestruturas no dia 27 de fevereiro, com o que os interessados despendem €1.272,00€ (Cfr. Documento 11, junto

com a PI).

38. Aquando da realização da vistoria técnica referida em 34 foi constatada por OO engenheiro da JMDR a existência de desconformidades entre o construído nos imóveis e o legalizado, nomeadamente quanto à casa de hóspedes (Guest house) que não estava legalizada.

39. Os interessados angariados, AA e BB, mantiveram apesar disso o interesse na propriedade, o que foi expressamente manifestado à angariadora/ Consultora Imobiliária EE, e solicitaram através da mesma à Autora uma nova visita para o dia 28 de fevereiro de 2022 a fim de serem analisadas as desconformidades detectadas pelo engenheiro referido em 38.

40. No dia 28 de Fevereiro de 2022, pelas 10:28, data agendada para a visita, o legal representante da Ré JJ, envia e-mail para FF RED 1", com o conhecimento de para EE RED 4", RED 3 e NN"RED 2" com o seguinte teor

*"Bom dia MM*

*Venho comunicar que a venda deste nosso imóvel se encontra suspensa pelas razões que apontei no meu telefonema de há pouco.*

*Agradeço o seu empenho e profissionalismo na condução do processo de venda e espero pode continuar a contar consigo no futuro."(conforme melhor resulta do Documento 12, que ao diante se junta e cujo teor se dá por integralmente reproduzido).*

41. A suspensão foi confirmada pelo email do mesmo dia 28 de Fevereiro de 2022 pelas 12h15m de JJ para FF RED 1", com o conhecimento de para EE RED 4", RED 3 e NN"RED 2" *"a decisão de suspender a venda foi bastante ponderada e não é, por agora, reversível..."*.

42. O legal representante da Ré JJ, comunicou a suspensão das diligências de venda por ter decidido avançar para a legalização de construções ainda não legalizadas existentes nos imóveis.

43. No dia 28 de março de 2022, a FF reencaminhou para JJ da Ré uma mensagem remetida pelos interessados na compra do imóvel, conforme Doc. nº 1 junto com a contestação.

*Boa tarde PP e NN,*

*Recebi a seguinte mensagem que foi mandada à EE.*

*Refere-se à due-diligence feita à Casa dos Cedros.*

*“We would like you to communicate the below and need an answer by Wednesday.*

*Please tell the owner of Casa dos Cedros that we are aware that there are major discrepancies in the documents. An architect has confirmed with the city hall of Cascais that due to the location of the property inside the boundaries of the national park, it will be impossible for the guest house to be legalized. With this in mind, the property is a high-risk investment and unlikely to ever find a buyer who would not do their due diligence for a property of this value. There is no doubt that they will discover the same issues that we discovered.*

*Please tell the owner that before we move forwards with another property in Malveira da Serra, we are making a final cash offer of 2,300,000 euros for Casa dos Cedros, and need an answer from him by Wednesday afternoon.”*

*Ele paga a totalidade em 30 dias e não vai pedir empréstimo”.*

44. A proposta de €2.300.000 foi rejeitada pela Ré, como resulta do email junto como Doc. nº 2 com a contestação.

45. O montante de 10.000,00 €, pago com a reserva dos imóveis, acabou por ser devolvido pela Remax Valor II Imobiliária, Lda aos interessados angariados, no dia 03/03/2022, dada a suspensão da venda dos imóveis comunicada pela R.. (Cfr. Documento 9 e Documento 13, juntos com a PI).

46. Foi no âmbito das relações comerciais existentes entre a Autora e a Ré, e no seguimento da publicitação realizada pela Autora, na qualidade de mediadora que os compradores AA e BB obtiveram conhecimento da promoção da venda dos imóveis supra identificados.

47. Foi, também, através da Autora que os compradores obtiveram informações atinentes às características dos imóveis, bem como às respetivas condições de venda.

48. O preço de 3.520.000,00 €, que foi negociado e que consta do acordo de reserva foi obtido com o acompanhamento e em colaboração com a Autora, na qualidade de mediadora.

49. A R. nunca enviou carta registada com AR à A. com vista à denuncia do contrato de mediação imobiliária celebrado com a Autora, nos termos

previstos na Cláusula 8.ª do contrato de mediação.

50. Nem foi declarada expressamente pela R. junto da A. a resolução do contrato de mediação imobiliária.

51. Como AA e BB continuavam interessados na aquisição dos imóveis referidos em 2. e 3. conhecidos por “Casa dos Cedros”, sem que a tal obstassem as desconformidades com as planimetrias da Câmara Municipal de Cascais, e tinham pressa em adquirir um imóvel, dado que teriam que sair do imóvel que tinham arrendado, em meados de março de 2022 contactaram DD da Remax Collection Villa, de Cascais, com vista a apurar se a casa dos Cedros estava no mercado, ao que esta assegurou que sim, após confirmação junto de QQ da CC – Mediação Imobiliária, Lda., que usa a designação comercial “IMOJOY”.

52. CC – Mediação Imobiliária, Lda., que usa a designação comercial “IMOJOY”, em Abril de 2022 entrou em contacto com a R., com quem tinha formalizado o contrato de mediação referido em 15. informando-a que em parceria com a Remax Collection Villa, de Cascais, representada por DD, tinham interessados na compra dos imóveis referidos em 2 e 3 que identificou como sendo AA e BB que já tinham visitado o imóvel com outra mediadora.

53. Foi, então, marcada reunião em Abril de 2022 nos imóveis conhecidos por “casa dos Cedros”, em que estiveram presentes os interessados AA e BB, a advogada destes, a DD da Remax Collection Villa, o JJ da R., a RR e QQ da CC – Mediação Imobiliária, Lda.,

54. Os interessados AA e BB referiram na reunião que já tinham visitados os imóveis com outro agente e que já tinham negociado a compra com a R. através de outro agente, mas que, em face da suspensão da venda pela R. não chegaram a concretizar a aquisição, mantendo os mesmos contudo o interesse no negócio pelo preço de € 3.520.000,00 (três milhões quinhentos e vinte mil euros).

55. AA e BB já sabiam, das negociações com vista à aquisição dos imóveis referidos em 2 e 3, encetadas com a A., que o preço apresentado na reunião pela R. de € 3.520.000,00 (três milhões quinhentos e vinte mil euros) era um preço inegociável, tendo aqueles nessa reunião reafirmado a vontade de adquirir os imóveis pelo preço de € 3.520.000,00 já constante do acordo de reserva referido no doc. 9 junto com a PI.

56. No dia 12 de maio de 2022 AA e BB celebraram com a R. o contrato-promessa de compra e venda junto como Doc. nº 3 com a contestação.

57. A Ré celebrou, a 3 de junho de 2022, escritura pública de compra e venda dos supra mencionados imóveis com os interessados AA e BB, angariados pela Autora no âmbito das ações de promoção imobiliária por si realizadas (vide Documento 14 junto com a PI).

58. Consta da escritura de compra e venda que "...neste negócio jurídico houve intervenção de mediador imobiliário, com a firma CC, Mediação Imobiliária, Lda..."

59. As cadernetas prediais referentes aos imóveis mencionados na escritura pública: cadernetas prediais são as mesmas que foram enviados à Autora pela Ré.

60. As cadernetas prediais foram consultadas e impressas em 14.02.2022 (Cfr. Documento 14).

61. A licença de utilização n.º .36, emitida em 10.01.1962 pela Câmara Municipal de Cascais (Cfr. Documento 14).

62. Na sequência da celebração da escritura pública, pela Ap ..96 de 2022/06/03 foi registada a aquisição dos prédios referidos em 2 e 3 a favor dos interessados compradores AA e BB.

63. Foi com surpresa que a Autora foi informada, a 18 de julho de 2022, que a consultora imobiliária EE havia rececionado uma mensagem remetida pelos interessados por si angariados, AA e BB,

64. Na qual estes comunicaram que havia sido formalizada a 3 de junho de 2022 a escritura pública de compra e venda dos imóveis entre estes e a Ré, pelo preço de 3.520.000,00 € cfr. Documento e respectiva tradução juntos aos autos).

65. A A. não teve conhecimento da existência do contrato de mediação imobiliária referido em 15.

(o item 66 foi eliminado pela Relação)

67. A Ré não celebrou com a empresa "II - Mediação Imobiliária, Lda." mencionada no acordo de reserva qualquer contrato de mediação imobiliária.

68. A R. pagou à IMOJOY de CC Mediação Imobiliária, Lda a comissão de 4,2% mais IVA à taxa de 23% - € 181.843,20 (cento e oitenta e um mil oitocentos e quarenta e três euros e vinte céntimos),

69. A qual foi transferida para a conta bancária da empresa de mediação no dia 7 de junho de 2022, conforme Doc. nº 4 junto com a contestação.

70. A fatura e recibo da comissão paga referida em 68, respetivamente correspondem aos Docs. nº 5, 6 e 7juntos com a contestação.

71. A R. até à data não pagou qualquer quantia à A. a título remuneração prevista no contrato de mediação junto como doc. 6 com a PI.

72. A R., em resposta ao mail de 28.3.2022, respondeu por mail de 29.03.2022, no qual comunicou o seguinte:

*“A resposta à proposta destes vossos clientes foi recusada há várias semanas pelo que não entendo de todo esta nova investida a roçar a parvoíce...”*

*Dito isto e levando em conta o teor deste novo mail, reitero a não aceitação da mesma e informo que por claras razões de incompatibilidade comunicacional, vimos vedar à Remax a apresentação e comercialização da nossa propriedade”.*

Foram enunciados os seguintes

### **Factos não provados**

a. a Autora remeteu a 22 de julho de 2022, por intermédio dos seus mandatários, uma carta registada com aviso de receção dirigida à Ré, no âmbito da qual solicitava a regularização da situação e o pagamento da remuneração acordada entre as partes.

b. Os interlocutores da Autora apresentaram-se sem grandes explicações ou precisões quanto a que entidade seria a sua empregadora ou quem lhe pagava a retribuição pela prestação de serviços.

c. o Acordo de Reserva (Doc. nº 9 da PI) não tinha correspondido a uma vontade firme de aquisição pelos potenciais compradores dos imóveis à Ré.

d. Este Acordo teve apenas como propósito fossem facultados aos potenciais compradores quer os documentos necessários para a realização de análise da situação jurídica do estado dos imóveis - vulgo “Due Diligence” -, quer para

que os seus consultores de engenharia avaliassem o local e construções.

e. Previamente à assinatura deste Acordo, já as relações entre Ré e Autora estavam bastante periclitantes, com discussões incessantes por parte da Autora das condições do negócio, especialmente no que diz respeito aos prazos e condições de pagamento.

f. Estas relações acabam por ter uma quebra definitiva após os potenciais compradores terem levando um número considerável de questões referentes a desconformidades registais dos imóveis, as quais eram já conhecidas pela Autora, que não cuidou de as introduzir devidamente a esses interessados, como era sua obrigação.

g. a Ré decidiu que mais valia retirar a casa do mercado, suspendendo a sua venda até ter regularizado as questões pendentes, dando assim por concluída a sua relação com a Autora.

h. A A. ignorou a informação que já lhe havia sido transmitida pela Ré quanto às irregularidades nos imóveis;

i. a Autora não transmitiu aos potenciais compradores as irregularidades patentes nos imóveis, como não lhes comunicou que a vendedora não estaria disposta a aceitar uma redução de preço que veio a revelar-se inibidora da concretização do negócio visado.

## **2.2. O Direito**

A atividade de mediação imobiliária encontra-se regulada pela Lei n.º 15/2013, de 08.2.

Nos termos do art.º 2.º desse diploma, *“A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.”*

Essa atividade traduz-se na prática de atos materiais, que nos termos do diploma *“consustancia-se também no desenvolvimento das seguintes ações:*

*a) Prospeção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes;*

*b) Promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões” (n.º 2 do art.º 2.º).*

Nos termos do n.º 1 do art.º 19.º da Lei, “*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*”.

Nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, “*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 trespassante do bem imóvel*”.

Resulta da matéria provada que entre a A. e a R. foi celebrado um contrato com as características suprarreferidas, ou seja, um contrato mediante o qual a A. se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra de dois imóveis da R., pelo preço global de € 3 950 000,00, declarando a Ré, na qualidade de proprietária, que se obrigava, em contrapartida, a pagar à Autora a remuneração no valor de 4% do valor de venda obtido, acrescido de Iva à taxa legal em vigor. O contrato foi celebrado em regime de não exclusividade.

A A. fotografou e publicitou os imóveis em causa, utilizando os seus meios de divulgação e promoção. Nessa sequência, logrou obter dois interessados, AA e BB, que apresentou à R.. Após visita ao imóvel e conversações, as partes chegaram a acordo quanto ao preço de venda, que seria de € 3 520 000,00, tendo os imóveis ficado reservados para os interessados AA e BB, com vista à celebração de contrato-promessa, mediante o pagamento da quantia de € 10 000,00. Face à celebração do acordo de reserva, a A. retirou os anúncios dos imóveis do site.

Sucede que, após vistoria técnica efetuada por iniciativa e a expensas dos interessados compradores, constatou-se que existiam desconformidades entre o construído nos imóveis e o legalizado, nomeadamente quanto à casa de hóspedes, que não estava legalizada.

Seguidamente a R. comunicou à A. que a venda dos imóveis se encontrava suspensa, por ter decidido avançar para a legalização das construções ainda

não legalizadas existentes nos imóveis.

Em 03.3.2022 o montante de € 10 000,00, pago a título de reserva dos imóveis, foi restituído aos interessados compradores.

Entretanto, em 28.3.2022 a A. reencaminhou para a R. uma mensagem dos interessados compradores, em que estes, face às disparidades encontradas nos imóveis, que tornavam o investimento altamente arriscado, apresentavam, como última proposta de aquisição, o preço de € 2 300 000,00, com pagamento a pronto.

Em 29.3.2022 a R. rejeitou tal proposta e declarou à A. que lhe vedava a apresentação e comercialização da sua propriedade.

A partir deste momento, cessou a intervenção da A. na venda dos ditos imóveis.

Conforme bem analisado e explicitado pelas instâncias e, também, pelas partes, o direito da mediadora à remuneração depende de que entre a sua atuação e a realização da venda do imóvel exista nexo de causalidade. Tal significa que a atuação da mediadora deve ter sido, pelo menos, um dos fatores determinantes da concretização do negócio. Conforme se exarou no acórdão recorrido, adaptando-se a teoria da causalidade adequada, aplicada em sede de responsabilidade civil, à mediação imobiliária, *“para que haja tal nexo de causalidade tem de haver efetiva atividade da mediadora e essa atividade, globalmente considerada, 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”*.

Ora, como bem se apreciou no acórdão recorrido, podem ocorrer nuances relevantes, nomeadamente quando se verifica o que se designa por “quebra do nexo de causalidade”. Essa situação ocorre quando se está perante um evento que é causalmente adequado a um determinado resultado, mas por circunstâncias posteriores alheias ao autor do evento esse resultado vem a verificar-se em virtude de uma outra causa, de forma que o resultado concreto não pode ser imputado ao primitivo autor.

O nexo de causalidade entre a atuação da mediadora e o negócio pressupõe que o negócio concretamente celebrado tenha sido adequadamente causado pela atividade do mediador.

Ora, revertendo ao caso dos autos, lembramos que, a partir de março de 2022, data em que a A. apresentou à R., como última proposta de compra, o

pagamento imediato do preço de € 2 300 000,00, cessou a intervenção da A. no processo de venda dos imóveis objeto do contrato de mediação imobiliária.

É certo que em junho de 2022 os interessados compradores acabaram por adquirir os ditos imóveis à R., pelo preço que inicialmente havia sido acordado ainda com a intervenção da A., de € 3 520 000,00.

Porém, esse desfecho não contou com a intervenção da A..

Foram os interessados compradores que contactaram uma outra mediadora, com quem a R. também havia celebrado um contrato de mediação imobiliária, passando esta mediadora a assumir a mediação do negócio (n.º 51 da matéria de facto). Foi essa mediadora, que usava a designação comercial “IMOJOY”, que pôs a R. em contacto com os ditos interessados (n.º 52 dos factos provados), marcou e efetuou reunião, no local dos imóveis, com todos os interessados (n.ºs 53 e 54 dos factos provados), e interveio na celebração dos correspondentes contrato-promessa e escritura definitiva de compra e venda, figurando como mediadora no contrato definitivo e embolsando a comissão de 4,2% na transação (n.ºs 56, 57, 58, 68 dos factos provados).

Isto é, foi com a intervenção da “IMOJOY” que se celebrou o negócio de compra e venda, o qual teve como preço o valor de € 3 520 000,00 e não aquêloutro, de € 2 300 000,00, que estava na mesa quando cessara a atuação da A.. Embora a A. tenha tido um papel relevante na fase inicial da negociação, o certo é que a intervenção decisiva foi a da segunda imobiliária. Estranho seria que a A. viesse a receber a comissão respeitante a um negócio em que deixara de participar, e cujo desfecho veio a ser superior, em termos de preço, àquele que a A. havia alcançado aquando da cessação da sua intervenção, tendo esse desfecho contado com a atuação de outra mediadora – sendo certo que a R. não ficara obrigada à concessão de exclusividade na mediação.

Nada há a censurar, pois, ao acórdão recorrido.

A revista é, assim, improcedente.

### **III. DECISÃO**

Pelo exposto, julga-se a revista improcedente e, consequentemente, mantém-se o acórdão recorrido.

As custas da revista, na vertente das custas de parte, são a cargo da recorrente, que nela decaiu (artigos 527.º n.ºs 1 e 2, 528.º n.º 3, do CPC).

Lx, 13.01.2026

*Jorge Leal (Relator)*

*Isoleta Costa*

*Henrique Antunes*