

Processo: 94/20.2T8PVL.G1
Relator: PAULO REIS
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
NULIDADE DO CONTRATO
CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE
REMUNERAÇÃO
RG
Data do Acórdão: 22-02-2024
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE
Indicações Eventuais: 2ª SECCÃO CÍVEL
Sumário:

I - Tratando-se de contrato de mediação imobiliária, a remuneração da empresa mediadora só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo contrato de mediação, desde que a atividade do mediador seja causa adequada de tal resultado.

II - A remuneração é ainda devida caso tenha sido acordada a exclusividade na mediação e o contrato definitivo não seja concluído por causa imputável ao “cliente” proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel.

III - Declarada a nulidade do contrato de mediação imobiliária, por inobservância do conteúdo mínimo imposto pelo n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8-02, a reposição da situação anterior das partes deve ocorrer nos termos do artigo 289.º, n.º 1 do Código Civil, nos termos do qual, tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente, devendo a compensação devida à mediadora, nos casos em que tal atividade é prestada com êxito, corresponder o valor do que foi prestado à remuneração acordada pelas partes no contrato de mediação, atenta a impossibilidade da restituição em espécie da prestação de facto positiva em que se traduz a respetiva atividade.

IV - Mesmo no caso de contrato celebrado com cláusula de exclusividade, os efeitos da nulidade impõem que o direito da mediadora à respetiva compensação dependa da efetiva conclusão do negócio visado pelo contrato de mediação, bem como da demonstração de que a conclusão do negócio definitivo resultou da atividade da mediadora.

Decisão Texto Integral:

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

I. Relatório

AA, intentou ação declarativa sob a forma de processo comum contra **BB** e **CC**, pedindo seja reconhecido o direito da autora à remuneração convencionada no contrato de mediação imobiliária celebrado com os réus e, conseqüentemente, serem estes condenados:

1. A pagar à autora a quantia de 5.000,00 € acrescido de IVA à taxa de 23%, a título de retribuição;
2. A pagar à autora a quantia de 2.500,00 €, por ser obrigada a lançar mão na presente ação, conforme cláusula 10.^a.

Os réus contestaram, pedindo a total improcedência da ação. Aceitam ter celebrado com a autora um contrato de mediação imobiliária mas alegam que o mesmo não foi celebrado presencialmente entre a autora e os réus, em virtude de ter sido o colaborador da autora, DD, que, em conversa com o filho destes, se disponibilizou a promover junto da autora a venda do imóvel identificado nos autos, tratando conjuntamente com o filho dos réus de toda a documentação necessária à sua instrução, limitando-se os réus a apor as suas assinaturas, no momento em que o filho lhes entregou o contrato para esse efeito, pelo que não tomaram real e perfeito conhecimento das

suas cláusulas, nomeadamente do regime de contratação - exclusividade, estabelecido/constante da cláusula 4.^a do contrato, não resultando da leitura de tal contrato os efeitos decorrentes de tal regime de contratação, o que determina a nulidade do contrato, que invocam para todos os devidos e legais efeitos.

Mais sustentam que, além de não os ter informado do contacto encetado e mantido com EE, assim como da sua identidade, a autora nunca apresentou ou promoveu qualquer contacto e/ou encontro entre este senhor e os réus, por causa do imóvel, não juntando a autora aos autos qualquer ficha de visita ou outra assinada pelos réus; entre os réus e o referido EE, não foi, por promoção ou intermediação da autora, assinado qualquer contrato ou promessa de compra e venda do imóvel mediado, assim como não foi paga ou entregue qualquer quantia a título de sinal ou de reserva, contrariamente ao que é usual. Houve resposta, na qual a autora sustenta a improcedência das exceções invocadas pelos réus, reiterando o alegado na petição inicial.

Proferido despacho saneador e fixado o valor da causa, foram admitidos os meios de prova.

Realizou-se a audiência final, após o que foi proferida sentença julgando a ação parcialmente procedente, a qual se transcreve na parte dispositiva:

« (...)

Pelo exposto, julgando a ação parcialmente procedente:

- *Declaro a nulidade do contrato de mediação imobiliária celebrado entre a A. e os RR.*
- *Condeno os RR. na restituição à A. do valor correspondente à atividade prestada nos termos supra explicitados, ou seja, na restituição à A. da quantia de cinco mil euros, acrescida de IVA à taxa legal.*

*

- *Declaro ao abrigo do disposto no art. 542, nº 1 e nº 2, al. b), do CPC que o RR. litigaram de má fé.*

- *Notifique as partes para, querendo, no prazo de 10 dias, se pronunciarem única e exclusivamente quanto ao fundamento do “quantum” indemnizatório.*

Custas na ação por A. (1/3) e RR. (2/3).

- *Registe.*

- *Notifique».*

Inconformados, os réus apresentaram-se a recorrer, pugnando no sentido da revogação da sentença.

Terminam as respetivas alegações com as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«1. O presente recurso, de apelação vem interposto da douta sentença de fls., que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou os ora apelantes a pagar à autora a quantia de € 5 000,00 (cinco mil euros), acrescida de IVA à taxa Legal, no total de € 6 150,00 (seis mil cento e cinquenta euros), assim como declarou ao abrigo do disposto no artigo 542º, nº 1 e nº 2, alínea b), do CPC, que os mesmos litigaram de má-fé.

2. Não podem os ora apelantes concordar com a decisão do Meritíssimo Juiz “a quo”.

3. Em primeiro lugar errou o Meritíssimo Juiz “a quo” quando

desentendeu e ignorou a confissão expressa pela autora no ponto 3 do articulado de resposta à contestação, quando refere que ” ... as habituais formalidades relacionadas com a mediação imobiliária, foram dispensadas, nomeadamente o preenchimento das fichas de reserva, dos comprovativos de visita e mesmo o contrato promessa de compra e venda”.

4. Em face de tal confissão o Meritíssimo Juiz “ a quo”, nos termos do artigo 465º do Código de Processo Civil, teria obrigatoriamente de dar como provado tal matéria, fazendo-a contar da matéria de facto provada e como tal tê-la em consideração na decisão da causa.

5. Em segundo lugar, errou o Meritíssimo Juiz “a quo” na apreciação da prova produzida em audiência de discussão e julgamento, dando como não provados factos que por força da prova produzida deveriam ter sido dados e considerados como provados, assim como, ao invés, dando ou considerando factos como provados que atenta a prova produzida deveriam ser dados como não provados.

6. Perante a prova produzida na audiência de julgamento através dos depoimentos das testemunhas, registados em ata e gravados digitalmente nas três sessões realizadas, o Meritíssimo Juiz “ a quo” deveria:

1) Ter dado como provado que:

a) A autora, quer durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária, quer em momento posterior, nunca apresentou aos réus, o Senhor EE.

b) A autora nunca informou os réus do interesse do EE na aquisição do imóvel, assim como da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito.

c) A autora não informou os réus da visita feita ao imóvel com o Senhor EE.

2) Ter dado como não provada a matéria constante dos pontos 15, 23 e 24 da matéria de facto provada e infra transcritos:

a) 15. Entretanto, a A. mantinha contacto com os RR., informando-os sobre as referidas diligências realizadas, informando-os também sobre a identidade do cliente em questão, o referido EE.

b) 23. Os RR. com o descrito comportamento agiram com a intenção de não pagar à A. a retribuição devida pelos serviços de mediação, tendo após a cessação do aludido contrato vendido o imóvel ao interessado EE (e mulher FF) angariado pela A. nos termos referidos supra.

c) 24. Os RR. após a denuncia datada de 9 de maio de 2018 endereçada à A., não perderam o interesse em vender o imóvel e de o vender a EE e este de o comprar (tendo intervindo na escritura como compradora também a mulher do referido EE, FF), o que foi concretizado nos termos referidos supra

7. Relativamente a esta matéria de facto, importa aqui salientar que o Meritíssimo Juiz “a quo”, na Sentença proferida, não teve em conta nem valorizou, ignorando mesmo os depoimentos das testemunhas comuns a ambas as partes EE e esposa FF, assim como da testemunha dos réus GG, atribuído especial relevância e valorizando o depoimento da testemunha da autora DD, quando na realidade a referida testemunha é sócio da autora conforme consta da ata da sessão de julgamento realizada no dia 11/05/2022.

8. É inegável que tal testemunha, quer como vendedor comissionista, quer como sócio da autora, tem manifesto interesse no desfecho dos presentes autos, sendo que o seu depoimento deveria ter sido

enquadrado e valorizado tendo em conta tais factos e realidades, pelo que o mesmo relativamente a esta matéria, desacompanhado de outras provas, nomeadamente, documental, tais como ficha de visita ao imóvel ou qualquer outro registo escrito que permitisse ao tribunal concluir que este apresentou aos réus o referido EE, como potencial interessado na aquisição do imóvel objecto dos presentes autos 9. O depoimento desta testemunha, está e em manifesta contradição com os depoimentos prestados pelas testemunhas supra referidas EE e esposa FF, assim como de GG, razões pelas quais deveria, ser desvalorizado e não tido em conta pelo Meritíssimo Juiz “a quo”, pois o seu interesse no processo é inegável.

10. Sobre a matéria de facto constante das alíneas a), b), e c) do ponto 1 da sexta conclusão supra, foram ouvidas/inquiridas, as testemunhas comuns a ambas as partes EE e esposa FF, assim como a testemunha dos réus GG, cujos depoimentos foram gravados através do sistema de gravação digital - H@bilus Media Studio, nas sessões de julgamento de 11 de Maio e 28 de junho de 2022, respectivamente 11-05-2022

11. Dos elementos de prova supra referidos, nomeadamente da confissão expressa pela autora no ponto 3 do articulado de resposta à contestação, assim como do depoimento das testemunhas EE, registado em 11-05-2022 (das 11:14:48 às 11:46:38, das 11:53:35 às 12:09:34 e das 12:10:33 às 12:11:59), FF, registado em 28-06-2022, das 10:18:16 às 11:00:55 (00:00:00 a 00:42:38) e GG , registado em 28-06-2022, das 11:41:59 às 11:58:17 (00:00:00 a 00:16:19) supra identificadas e cujos depoimentos se encontram transcritos de forma detalhada nas presentes alegações de pag. 23 a pag.29, que de forma espontânea e perentória afirmaram que a autora pessoalmente ou através do se então colaborador e agora sócio DD, quer durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária, quer em momento posterior, nunca apresentou aos réus, o Senhor EE, assim como nunca os informou do interesse deste na aquisição do imóvel, nomeadamente da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito, e ainda da visita ou visitas que com este fizeram ao imóvel.

12. Perante os factos supra referidos e demonstrados, o Meritíssimo Juiz “a quo” na Sentença proferida, não podia, nem devia ter ignorado, tais e tão relevantes factos, resultantes da matéria de facto alegada, devendo em virtude da prova produzida tê-los dado e/ou considerado provados.

13. A matéria de facto constante das alíneas a) b) e c) do ponto 1 da sexta conclusão supra deverá, assim ser dada como provada ou demonstrada, alterando-se, em consequência, no que aos mesmos diz respeito a decisão ou resposta à matéria de facto proferida pelo Meritíssimo Juiz “a quo”, sendo à mesma aditada a matéria de facto provada, sendo que em consequência, deverá ser dada como não provada a matéria de facto constante da alínea a) do ponto 2 supra, vertida no ponto 15 da matéria de facto dada como provada na douta sentença.

14. A matéria de facto constante nas alíneas b), c) do ponto 2, da sexta conclusão supra - relativa à atuação dos réus após a denúncia do contrato de mediação imobiliária objecto dos presentes autos - não poderia ser dada como provada pelo Meritíssimo Juiz “ a quo”, uma vez que, atenta a prova produzida na audiência de julgamento, nada permite concluir como é feito na Sentença ora impugnada/recorrida .

15. Sobre a matéria de facto constante das referidas alíneas, foram ouvidas/inquiridas além da testemunha DD, cujo depoimento ocorreu na sessão de julgamento de 11 de Maio de 2022, o qual se encontra gravado digitalmente (das 09:55:51 às 10:36:20) as testemunhas EE, registado em 11-05-2022(das 11:14:48 às 11:46:38, das 11:53:35 às 12:09:34 e das 12:10:33 às 12:11:59), FF, registado em 28-06-2022, das 10:18:16 às 11:00:55 (00:00:00 a 00:42:38), e HH, registado em 28-06-2022 FF, das 10:02:03 a 10:17:09, e cujos depoimentos relativos a esta se encontram transcritos de forma detalhada nas presentes alegações de pág. 31 a pág.36.

16. Do teor dos depoimentos supra transcritos resulta de forma clara e evidente que:

O EE e esposa desistiram da compra do imóvel, porque não reuniam as condições económicas e financeiras para o adquirir, nem para lhes ser aprovado o processo de empréstimo junto do Banco 1... com vista à sua aquisição (não tinham dinheiro, € 10 000,00 necessários para a entrada uma vez que o banco não financiava o valor da aquisição na totalidade), aliás nem tinham dinheiro para o sinal, sendo que de tal desistência informaram a autora, que desse facto tomou conhecimento.

17. A autora, durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária, quer em momento posterior, nunca apresentou aos réus, o Senhor EE, assim como nunca os informou do interesse deste na aquisição do imóvel, nomeadamente da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito, e ainda da visita ou visitas que com este fizeram ao imóvel porque estes não cumpriam ou reuniam as condições para a sua aquisição.

18. Além de não lhes ter sido apresentado o referido EE como potencial comprador do imóvel, nenhum conhecimento tinham do inicial interesse deste na sua aquisição e da sua posterior desistência.

19. Os réus ora apelantes denunciaram o contrato de mediação imobiliária celebrado com a autora, em virtude de esta não lhes ter apresentado qualquer interessado na aquisição do imóvel.

20. Em face de tais e tão abundantes e evidentes factos, é manifesto que a matéria de facto constante nas alíneas b), c) do ponto 2 da sexta conclusão supra, terá obrigatoriamente de ser dada como não provada, alterando-se, em consequência, no que aos mesmos diz respeito a decisão ou resposta à matéria de facto proferida pelo Meritíssimo Juíz “a quo”, sendo a mesma aditada à matéria de facto não provada.

21. Tendo em conta a prova produzida nos presentes autos, não podem os réus ora apelante concordar, de forma alguma, com a decisão de direito do Meritíssimo Juiz “a quo”, quando conclui que: “No presente caso concreto, em consequência da declaração de nulidade do contrato, a A. tem direito a que os RR. lhe restitua a quantia de € 5.000,00, acrescida de IVA à taxa Legal, pois foi isso que foi acordado quanto à remuneração do serviço prestado (cláusula 5ª, nº4)” .

22. O Meritíssimo Juiz “a quo” na página 24 da Sentença ora impugnada/recorrida declarou nulo o contrato de Mediação Imobiliária, junto aos autos como doc.

23. Sendo o contrato dos autos nulo, por assim ter sido declarado, e como tal inexistente, não pode depois de tal declaração de nulidade, o Meritíssimo Juiz “a quo”, para efeitos de remuneração, nomeadamente para os fins previstos no artigo 289º do Código Civil, concluir que entre a autora e réus foi celebrado um contrato de mediação imobiliária

sujeito ao regime da exclusividade, condenando os réus a pagar à autora a quantia contratualmente estipulada e/ou acordada, na cláusula quinta do contrato de mediação que declarou nulo.

24. Sendo o contrato de mediação imobiliária celebrado entre a autora e os réus nulo e inexistente na ordem jurídica, o regime de exclusividade terá obrigatoriamente de ser afastado, devendo no presente caso concreto recorrer-se ao regime da mediação simples ou geral, para determinar se a autora tem direito a receber dos réus remuneração/comissão.

25. De acordo com o disposto no nº 1, do artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 08 de fevereiro, a remuneração será, em princípio, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, sendo indispensável para que o mediador adquira o direito à remuneração que o negócio seja concluído por efeito da sua intervenção.

26. Da prova produzida, nomeadamente dos depoimentos das testemunhas supra transcritos, resulta de forma clara e evidente que o EE e esposa desistiram da compra do imóvel, porque não reuniam as condições económicas e financeiras para o adquirir, nem para lhes ser aprovado o processo de empréstimo junto do Banco 1... com vista à sua aquisição (não tinham dinheiro, € 10 000,00 necessários para a entrada, uma vez que o banco não financiava o valor da aquisição na totalidade), aliás nem tinham dinheiro para o sinal, sendo que de tal desistência informaram a autora, que desse facto tomou conhecimento.

27. Mais ficou provado que a autora não apresentou aos réus, o referido EE, assim como não os informou do interesse deste na aquisição do imóvel, nomeadamente da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito, e ainda da visita ou visitas que com este fizeram ao imóvel.

28. Assim sendo, é forçoso concluir que a autora, ao contrário do decidido na Sentença ora impugnada/recorrida, não obstante as diligências por si efetuadas, nenhuma intervenção e/ou interferência teve na e para a realização do negocio de compra e venda do imóvel, posteriormente celebrado entre os réus e o referido EE e esposa.

29. Não tendo por esse facto direito a qualquer pagamento, a título de retribuição/comissão no contrato de mediação celebrado.

30. Como doutamente é dito no Ac. da R.C. de 22/10/2018, proc. 84410/17.2YIPRT.P1, in www.dgsi.pt “o direito do mediador à remuneração depende de a conclusão do negócio ser efeito da sua intervenção.

31. Não podem os ora apelantes concordar com a decisão do Meritíssimo Juiz “a quo”, na parte em que os condena como litigantes de má-fé.

32. Os réus na sua contestação e demais requerimentos dirigidos aos autos, alegaram factos consentâneos com a realidade, convictos e na consciência de os mesmos corresponderem e retratarem à realidade, corresponderem à verdade e terem razão na defesa apresentada.

33. Juntaram aos autos todos os documentos, elementos e/ou informações que lhe foram solicitados pela parte contrária e pelo Tribunal,

34. Sendo que em todos os contratos e documentos juntos aos autos foram cumpridos todos os requisitos legais e tributários, nada ocultando ao Tribunal.

35. Além de terem alegado os factos constantes da sua defesa, dos

mesmos fizeram prova em Tribunal, através do depoimento prestado pelas testemunhas EE, FF, GG e HH, cujos depoimentos foram gravados através do sistema de gravação digital - H@bilus Media Studio, nas sessões de julgamento de 11 de Maio e 28 de Junho de 2022, supra transcritos nestas alegações e cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido.

36. Para além dos depoimentos das testemunhas, com vista à descoberta da verdade, requereram a acareação entre as testemunhas EE e GG com a testemunha da autora DD, encontrando-se as respectivas acareações gravadas digitalmente na sessão de julgamento realizada no dia 11-05-2022, das 12:19:35 às 12:28:10 e na sessão de 28/06/2022, das 12:06:29 às 12:07:28.

37. Dos depoimentos das testemunhas supra referidos e transcritos nas presentes alegações, resulta, de forma evidente, que os réus encarregaram o filho GG de diligenciar todas as formalidades necessárias à celebração do contrato de mediação imobiliária, limitando-se este a assiná-lo.

38. Dos referidos depoimentos resultou também que a autora pessoalmente ou através do se então colaborador e agora sócio DD, quer durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária, quer em momento posterior, nunca apresentou aos réus, o Senhor EE, assim como nunca os informou do interesse deste na aquisição do imóvel, nomeadamente da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito, e ainda da visita ou visitas que com este fizeram ao imóvel.

39. Mais resultou do depoimento destas testemunhas que o EE e esposa desistiram da compra do imóvel, porque não reuniam as condições económicas e financeiras para o adquirir, nem para lhes ser aprovado o processo de empréstimo junto do Banco 1... com vista à sua aquisição (não tinham dinheiro, € 10 000,00 necessários para a entrada, uma vez que o banco não financiava o valor da aquisição na totalidade), aliás nem tinham dinheiro para o sinal, sendo que de tal desistência informaram a autora, que desse facto tomou conhecimento.

40. Como é sabido a litigância de má-fé exige a consciência de que quem pleiteia em juízo de certa forma, que tem a consciência de não ter razão,

41. O que manifestamente não é o caso dos réus ora apelantes, atentas as razões supra referidas.

42. Os réus ora apelantes apenas agiram convictos dos factos alegados na sua defesa, cuja prova, do seu ponto de vista, lograram efetuar, conforme supra defendem nas presentes alegações,

43. Sendo certo que não agiram com qualquer dolo, nem sequer com negligência.

44. A defesa convicta de uma perspectiva jurídica dos factos, diversa daquela que a decisão judicial acolhe, não implica, por si só, litigância censurável a despoletar a aplicação do artigo 456º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil,

45. Sendo que apenas será de punir as actuações dolosas ou com negligência grave que tenham consequências jurídicas, nomeadamente visem impedir a acção da justiça, nos termos do art. 542º, do CPC, o que não sucedeu nestes autos.

46. Carece, assim, em absoluto de fundamento a condenação dos réus como litigantes de má-fé.

47. A dita Sentença recorrida carece de ser revogada, porquanto

desatendeu e desconsiderou ignorou a confissão expressa pela autora no ponto 3 do articulado de resposta à contestação, quando refere que " ... as habituais formalidades relacionadas com a mediação imobiliária, foram dispensadas, nomeadamente o preenchimento das fichas de reserva, dos comprovativos de visita e mesmo o contrato promessa de compra e venda"., errou na apreciação e análise da prova produzida e gravada na audiência de discussão e julgamento, e carece em absoluto de fundamento na condenação dos réus como litigantes de má-fé.

48. Ao julgar acção parcialmente procedente nos termos modos e fundamentos que o fez, assim como ao declarar que os réus litigaram de má-fé, a Sentença ora impugnada, violou o disposto nos artigo 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 08 de fevereiro, nos artigos 289º e 562º e segs. do Código Civil e artigo 542º do Código de Processo Civil.

Nestes termos e, sobretudo, nos que serão objecto do duto suprimento de Vossas Excelências, deverá ser concedido provimento ao presente recurso e revogada a decisão recorrida, com as legais consequências, fazendo-se, assim, a desejada JUSTIÇA!».

A autora apresentou contra-alegações, sustentando a improcedência do recurso interposto e a consequente manutenção do decidido, apresentando as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«I. Alegaram os Apelantes que o Tribunal a quo julgou incorretamente os factos dados como provados sob os nºs 15, 23 e 24 da sentença recorrida.

II. Assim como os seguintes factos dados como não provados: "a) A autora, quer durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária, quer em momento posterior, nunca apresentou aos réus, o Senhor EE.

b) A autora nunca informou os réus do interesse do EE na aquisição do imóvel, assim como da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito. c) A autora não informou os réus da visita feita ao imóvel com o Senhor EE."

III. Para tanto, sustentam os Apelantes que o Tribunal a quo apreciou erradamente a prova produzida, nomeadamente o depoimento das testemunhas EE, FF e GG. Asseveram que o Tribunal recorrido firmou a sua convicção estribada, essencialmente, no depoimento da testemunha DD, sem qualquer outro meio de prova que o corrobore.

IV. Sucede que, quanto à factualidade dada como provada, o Tribunal a quo formou a sua convicção pelo cotejo dos meios de prova produzidos em audiência e admitidos nos presentes autos, esclarecendo a relevância do meio de prova que funda a sua decisão, em particular a credibilidade do depoimento de cada testemunha.

V. Atendendo à fundamentação utilizada pelo Tribunal a quo, a única decisão possível a que se poderia chegar, relativamente ao facto provado nº 15, era a de o julgar como provado.

VI. O Tribunal a quo ponderou toda a prova que sobre o mesmo insidia, designadamente a prova testemunhal, os documentos juntos aos autos, as contradições entre o depoimento das testemunhas e os documentos juntos;

VII. Razão pela qual deverá improceder a impugnação dos Apelantes, e por conseguinte manter-se a decisão quanto ao mesmo;

VIII. E o mesmo deverá suceder em relação aos factos dados como não provados, que os Apelantes pretendem ver aditados.

IX. No que concerne aos factos provados nºs 23 e 24, também, neste conspecto, e perante a motivação transcrita, não poderia o Tribunal a

quo ter decidido diferentemente, julgando como provados os factos 23 e 24 da sentença recorrida.

X. Quanto a toda a matéria de facto impugnada, escrutinada a prova indicada pelos Apelantes nas suas alegações de recurso, nomeadamente o depoimento das testemunhas, referente aos factos aqui em questão, não se extrai conclusão diversa daquela decidida pelo Tribunal recorrido.

XI. Este Tribunal apreciou corretamente toda a prova produzida e admitida, expressando elucidativamente, na motivação, todo o seu raciocínio, pontuado com referências resultantes de regras de experiência e concluindo, em particular, quanto às testemunhas referenciadas pelos recorrentes - EE e FF - que, diante todos os circunstancialismos descritos não mereceram credibilidade.

XII. Portanto, outra decisão não poderia ser tomada quanto à matéria de facto impugnada, continuando sem se perceber a postura manifestada pelos Recorrentes, que diante de toda a prova, continuam a pugnar pela tese, grosso modo, de que a Recorrida nunca lhes apresentou qualquer interessado na compra do seu imóvel.

XIII. Não obstante o exposto, não se pode olvidar que *“o uso, pela Relação, dos poderes de alteração da decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a necessária segurança, concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto impugnados. Assim, em caso de dúvida, face a depoimentos contraditórios entre si e à fragilidade da prova produzida, deverá prevalecer a decisão proferida pela primeira instância, em observância aos princípios da imediação, da oralidade e da livre apreciação da prova, com a consequente improcedência do recurso nesta parte”* - Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 30-11-2017, Processo 1426/15.0T8BGC-A.G.

XIV. Neste particular, não nos parece que no caso vertente tenha havido qualquer erro na apreciação da prova, mormente a testemunhal.

XV. O Tribunal a quo, especificou sobejamente os fundamentos que foram decisivos para a convicção adquirida e as razões que o levaram a decidir no sentido vertido na sentença recorrida.

XVI. Por outro lado, os Apelantes, nas suas alegações de recurso, não indicaram qualquer prova que pudesse infirmar, decisivamente, a convicção do Tribunal a quo, bastando-se pela mera alegação da estória que já todos sabem ser falsa.

XVII. Assim, a decisão sobre a matéria de facto não merece qualquer censura, devendo improceder totalmente o recurso nesta parte.

XVIII. Doutra sorte, insurgem-se ainda os Recorrentes contra a decisão sobre a matéria de direito, sustentando que se o contrato em crise nos autos é nulo, a cláusula de exclusividade não produz qualquer efeito e, por conseguinte, não deverá ser paga qualquer remuneração à Apelante, uma vez que, na sua tese, não ficou demonstrado que a venda do imóvel se deveu à intervenção da Recorrida, que angariou um interessado na sua aquisição.

XIX. Ora, estão os Recorrentes, erradamente, a reconduzir a solução de direito à aplicação do regime do contrato de mediação simples, o qual, salvo melhor opinião, foi igualmente afastado pelo Tribunal a quo.

XX. Com efeito, tendo por base a factualidade dada como provada, o Tribunal recorrido soluciona a questão de direito, subsumindo o caso

na norma do artigo 289º, nº 1 do CC.

XXI. Pelo que, declarado nulo o contrato em crise nos autos, devem as partes ser condenadas na restituição daquilo que foi prestado, nos termos do artigo 289º, nº1 do CC.

XXII. E, na nossa modesta opinião, para tanto e por se estar perante uma situação de prestação do indevido, sempre se deve ter em consideração as regras do enriquecimento sem causa (art. 473º nº 2 e 479º CC).

XXIII. Assim, nos termos do art. 479º nº 1 do CC, a obrigação de restituir fundada no enriquecimento sem causa (neste caso, na nulidade do contrato) compreende tudo quanto se tenha obtido à custa do empobrecido ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente. XXIV. Ante o exposto, andou bem o Tribunal a quo, que tendo declarado nulo o contrato de mediação celebrado entre as partes, condenou os Recorrentes na restituição da vantagem patrimonial que obtiveram, a qual corresponde à remuneração acordada entre as partes.

XXV. É de notar que os apelantes venderam um imóvel por causa da intervenção da Recorrida, que promoveu a venda, angariou um interessado, realizou visitas, procurou soluções de financiamento para os interessados junto da “banca”..., sendo inequívoco o nexos causal entre a atividade da mediadora e o contrato celebrado (compra e venda).

XXVI. Assim, a Sentença proferida pelo Tribunal a quo, no que concerne à matéria de direito, também não merece qualquer reparo, devendo manter-se a condenação dos Recorrentes na restituir a quantia de € 5.000,00 acrescidos de IVA calculados à taxa de 23%, correspondente à remuneração acordada.

XXVII. Por fim, impugnam ainda os Recorrentes a decisão na parte em que os condena como litigantes de má-fé.

XXVIII. Resulta sobejamente dos factos dados como provados que os Recorrentes apresentaram uma versão totalmente deturpada da realidade, desprezando por completo aquela que realmente importa: a verdade material.

XXIX. Os Recorrentes alegaram que não conheciam o contrato que assinaram, quando não é verdade; alegaram que não conheciam os terceiros adquirentes quando não é verdade; alegaram que celebraram um contrato de arrendamento com opção de compra e depois uma escritura de compra e venda com aqueles terceiros adquirentes sem qualquer ligação com o contrato de mediação quando não é verdade.

XXX. E a sua atuação foi dolosa, intencional, devendo, por isso, indubitavelmente, manter-se a condenação dos Apelantes como litigantes de má-fé.

Termos em que deverá ser negada a procedência da presente Apelação, confirmando-se a douda Sentença recorrida.

Assim, confiadamente se espera ver julgado, porque só desta feita se fará JUSTIÇA».

O recurso foi então admitido pelo Tribunal *a quo* como apelação, subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo.

Os autos foram remetidos a este Tribunal da Relação, tendo o recurso sido admitido nos mesmos termos.

II. Delimitação do objeto do recurso

Em face das alegações dos recorrentes, e sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso - artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (CPC) -, o objeto do presente recurso circunscreve-se às seguintes questões:

- A) impugnação da decisão sobre a matéria de facto;
 - B) saber se, em consequência da declaração de nulidade do contrato de mediação imobiliária que celebrou com os réus, a autora tem direito a que os réus lhe restituam a quantia correspondente à ajustada a título de retribuição pelo serviço prestado;
 - C) pressupostos da condenação dos réus como litigantes de má-fé.
- Corridos os vistos, cumpre decidir.

III. Fundamentação

1. Os factos

1.1. Os factos, as ocorrências e elementos processuais a considerar na decisão deste recurso são os que já constam do relatório enunciado em *I. supra*, relevando ainda os seguintes factos considerados provados pela 1.ª instância na sentença recorrida:

1. A A. é profissional liberal e dedica a sua atividade, maioritariamente, à mediação imobiliária.

2. No âmbito da referida atividade, a A. celebrou com os RR., a 25 de maio de 2017, um “Contrato de Mediação Imobiliária nos termos do decreto lei n.º 15/2013 de 08 de fevereiro”.

3. Ao abrigo do referido contrato, a A. comprometeu-se a diligenciar no sentido de promover a venda, com o objetivo de encontrar um comprador para o prédio urbano, correspondendo a uma moradia do tipo ... com garagem na cave, sito na Rua ..., na freguesia e concelho ..., descrito na conservatória do Registo Predial sob o número ...45 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...78, fração ... e fração ..., nos termos da cláusula 1ª.

4. Fixando-se o preço em 75.000,00 € (setenta e cinco mil euros) nos termos da cláusula 2ª.

5. Nos termos da cláusula 4ª (Regime de contratação) estipulou-se entre A. e RR. o seguinte: “*O segundo outorgante contrata a mediadora em Regime de Exclusividade*”.

6. Nos termos da cláusula 5ª, estipulou-se entre A. e RR. o seguinte: (...)

2. *A remuneração é sempre devida à mediadora desde que a mesma encontre interessado que garanta interesse no negócio acima identificado e assumo pelo menos o pagamento da quantia abaixo indicada o ponto 4 desta cláusula.*

3. *Os segundos Outorgantes obrigam-se a pagar à mediadora, a título de remuneração o valor alcançado acima do estipulado na cláusula 2ª acrescida de IVA à taxa legal em vigor.*

4. *O comissionamento mínimo na venda é de 5.000,00 € (cinco mil euros) acrescida de IVA à taxa legal em vigor.*

5. *O pagamento da remuneração será efetuado no momento da entrega do sinal para suprir o valor acordado ou o remanescente no momento do contrato de compra e venda.*

6. *O valor que se confessa devedor desde o recebimento do sinal é utilizado integralmente para pagamento das despesas suportadas pela mediação imobiliária que foram previamente acordadas.*

7. *O direito à remuneração não é afastado pelo exercício de direito*

legal ou contratual de preferência sobre o imóvel.

8. No caso de permuta é garantida á mediadora a remuneração prevista para a venda.

9. A desistência do negócio por parte do segundo outorgante implica o pagamento da comissão acordada.

7. A. e RR. estipularam na cláusula 6ª o seguinte:

1. A angariação de qualquer potencial cliente pelo mediador deverá ser comunicada ao Vendedor referenciando o nome do eventual comprador ou fornecendo a ficha de visita apresentada pelo mediador ou ainda documento identificativo.

2. O reconhecimento pelo vendedor do potencial comprador como cliente apresentado pelo mediador não terminará com a cessação da vigência do contrato.

3. Caso a venda do imóvel se venha a concretizar fora do período de vigência deste contrato e a entidade compradora seja formal ou materialmente um comprador apresentado pelo mediador, ser-lhe-á, a este, devida a comissão a que se refere a cláusula 5ª, nos exatos termos aí consignados.

4. O disposto nos números anteriores aplica-se mesmo que o negócio seja efetuado por um familiar até ao segundo grau da linha colateral do potencial cliente a quem a Mediadora tenha inicialmente apresentado o negócio.

8. Na parte final do contrato, A. e RR. estipularam ainda o seguinte: O segundo outorgante fica ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas judiciais e extrajudiciais, nomeadamente custas e honorários profissionais forenses, que qualquer um dos outorgantes tenha necessidade de efetuar para assegurar o cumprimento do presente contrato, valor esse que desde já se fixa em 2.500,00 € (dois mil e quinhentos euros) se, e no caso, a decisão judicial der provimento à participação daquele que avançou para a ação judicial, servindo o presente documento de título executivo bastante.

9. Na execução do aludido contrato, a A. publicitou e divulgou, por vários meios, a venda do referido imóvel.

10. No início de fevereiro de 2018, a A. encetou contactos com EE que manifestou interesse na aquisição do referido imóvel pelo preço de € 75.000,00.

11. Na sequência do referido contacto, a A. disponibilizou-se para apresentar o imóvel ao referido potencial comprador, tendo agendado uma data para o efeito.

12. Na data combinada com o referido EE, um colega/colaborador da A., DD, acompanhou-o numa visita ao imóvel.

13. Após essa visita, EE manifestou interesse na aquisição do imóvel pelo referido valor de € 75.000,00, mais informando o referido colaborador, DD, que, para o efeito, necessitaria de contrair empréstimo bancário.

14. Nesse sentido, o mencionado DD solicitou, com o acordo do referido interessado EE, junto do Banco 1..., na agência da ..., uma simulação de crédito (habitação), tendo trocado diversas comunicações com funcionários daquela instituição bancária, e com o próprio referido EE, nomeadamente a 13 de março de 2018 e a 19 de abril de 2018.

15. Entretanto, a A. mantinha contacto com os RR., informando-os sobre as referidas diligências realizadas, informando-os também sobre a identidade do cliente em questão, o referido EE.

16. No dia 20 de abril de 2018, o referido EE comunicou ao

mencionado colaborador da A., DD, que teria perdido o interesse na aquisição do imóvel.

17. Os RR. comunicaram à A. por carta de 9 de maio de 2018, sob o “Assunto: Denúncia ao contrato de mediação imobiliária celebrado a/2017” o seguinte:

“Eu, BB, venho pela presente denunciar o fim de contrato de mediação imobiliária estabelecido entre min e Vexa.

Este contrato, ao qual denuncio o seu fim, foi celebrado em/2017, com validade de 12 meses.

Pelo exposto e pelo disposto da cláusula 8º, o dito contrato passa a não ser renovado em 25 maio de 2018, onde findará qualquer compromisso ente min e V.Exa.”

18. No dia 11.06.2018, entre os RR. e o referido EE e mulher, FF, foi celebrado contrato de arrendamento do referido imóvel, para habitação própria e permanente, pelo prazo de um ano e com início em 01.07.2018, mediante a renda mensal de € 250,00, tendo sido clausulado (Cláusula Décima Primeira) o seguinte:

Opção de compra

Os primeiros outorgantes conferem aos segundos outorgantes o direito de adquirir o imóvel objeto do presente contrato nos termos e condições do anexo 1 que dele faz parte integrante.

19. Desse anexo 1, fazem parte as seguintes cláusulas:

1. Os primeiros outorgantes e os segundos outorgantes acordam que o preço da venda do imóvel objeto do presente contrato é de 72.000 euros (setenta e dois mil euros).

2. Mais acordam que ao preço referido no número anterior serão deduzidos a totalidade das rendas efetivamente pagas pelos segundos outorgantes ao primeiro outorgante, no âmbito da vigência do contrato de arrendamento e que sejam devidas até à data do contrato de compra e venda. (...)

20. Os RR. participaram o referido contrato de arrendamento à AT, pagaram imposto de selo e emitiram recibo das rendas vencidas e pagas.

21. No dia 22 de novembro de 2018, os RR. venderam ao referido EE e mulher, FF, o aludido imóvel, pelo preço de € 71.000,00, que foi pago através de cheque bancário nº ...30 (do mesmo valor), sacado sobre o Banco 1..., S.A., tendo sido constituída hipoteca a favor do referido banco (mutuante da quantia de € 63.420,00), mais tendo ficado consignado que no negócio jurídico os interessados não recorreram a mediação imobiliária.

22. No dia 8 de fevereiro de 2019, a A., por intermédio do seu mandatário, interpelou, através de carta registada, os RR. para procederem ao pagamento da comissão, conforme exarado no contrato de mediação imobiliária, mais tendo sido informados de que se a A. tivesse de recorrer às vias judiciais para acautelar o seu direito de crédito seria ainda peticionada a quantia de € 2.500,00 nos termos contratados.

23. Os RR. com o descrito comportamento agiram com a intenção de não pagar à A. a retribuição devida pelos serviços de mediação, tendo após a cessação do aludido contrato vendido o imóvel ao interessado EE (e mulher FF) angariado pela A. nos termos referidos supra.

24. Os RR. após a denúncia datada de 9 de maio de 2018 endereçada à A., não perderam o interesse em vender o imóvel e de o vender a EE e este de o comprar (tendo intervindo na escritura como compradora também a mulher do referido EE, FF), o que foi

concretizado nos termos referidos supra.

1.2. O Tribunal recorrido pronunciou-se sobre a matéria de facto não provada, nos seguintes termos:

«Não se provaram todos os demais factos alegados nos articulados, quer por sobre eles não ter sido produzida prova bastante (cf. infra - A CONVICÇÃO DO TRIBUNAL) quer por estarem em oposição ou em contradição com os factos provados, sendo que outros, finalmente, se mostram irrelevantes para a decisão (para a qual se remete, pois só assim se conclui pela sua relevância/irrelevância) constantes dos pontos 1.2. /2.1, 1.2. /2.2. e 1.2/2.3. e que se dão por reproduzidos (com exclusão dos dados como provados, como é evidente)».

2. Apreciação sobre o objeto do recurso

2.1. Da impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Os apelantes/réus impugnam a decisão relativa à matéria de facto incluída na sentença recorrida, nos seguintes termos:

i) o Meritíssimo Juiz *a quo* errou quando desentendeu e ignorou a confissão exarada pela autora no ponto 3 do articulado de resposta à contestação, quando refere que “... *as habituais formalidades relacionadas com a mediação imobiliária, foram dispensadas, nomeadamente o preenchimento das fichas de reserva, dos comprovativos de visita e mesmo o contrato promessa de compra e venda*”; em face de tal confissão, teria obrigatoriamente de dar como provado tal matéria, fazendo-a contar da matéria de facto provada e como tal tê-la em consideração na decisão da causa;

ii) perante a prova produzida na audiência de julgamento através dos depoimentos das testemunhas, registados em ata e gravados digitalmente nas três sessões realizadas, o Meritíssimo Juiz *a quo* deveria ter dado como provado que:

a) a autora, quer durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária, quer em momento posterior, nunca apresentou aos réus, o Senhor EE;

b) a autora nunca informou os réus do interesse do EE na aquisição do imóvel, assim como da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito;

c) a autora não informou os réus da visita feita ao imóvel com o Senhor EE;

iii) perante a prova produzida na audiência de julgamento através dos depoimentos das testemunhas, registados em ata e gravados digitalmente nas três sessões realizadas, o Meritíssimo Juiz *a quo* deveria ter dado como não provada a matéria constante dos pontos 15, 23 e 24 da matéria de facto provada:

a) entretanto, a A. mantinha contacto com os RR., informando-os sobre as referidas diligências realizadas, informando-os também sobre a identidade do cliente em questão, o referido EE (15);

b) os RR. com o descrito comportamento agiram com a intenção de não pagar à A. a retribuição devida pelos serviços de mediação, tendo após a cessação do aludido contrato vendido o imóvel ao interessado EE (e mulher FF) angariado pela A. nos termos referidos *supra* (23);

c) os RR. após a denúncia datada de 9 de maio de 2018 endereçada à A., não perderam o interesse em vender o imóvel e de o vender a EE e este de o comprar (tendo intervindo na escritura como compradora também a mulher do referido EE, FF), o que foi concretizado nos termos referidos *supra* (24).

Tal como resulta da análise conjugada do disposto nos artigos 639.º e 640.º do CPC, os recursos para a Relação tanto podem envolver matéria de direito como de facto, sendo este último o meio adequado e específico legalmente imposto ao recorrente que pretenda manifestar divergências quanto a concretas questões de facto decididas em sede de sentença final pelo Tribunal de 1.ª instância que realizou o julgamento, o que implica o ónus de suscitar a revisão da correspondente decisão.

Assim, a impugnação da decisão de facto feita perante a Relação não se destina a que este Tribunal reaprecie global e genericamente a prova valorada em 1.ª instância, razão pela qual se impõe ao recorrente um especial ónus de alegação, no que respeita à delimitação do objeto do recurso e à respetiva fundamentação^[1].

No que respeita aos pontos da matéria de facto impugnados, observa-se que os apelantes indicam expressamente os concretos pontos que consideram incorretamente julgados, mais especificando suficientemente a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre os factos impugnados.

Por outro lado, afigura-se-nos que os recorrentes enunciam de forma perceptível os concretos meios probatórios que, no seu entender, determinam uma decisão diversa da proferida, indicando os elementos que permitem minimamente a sua identificação, com indicação das passagens da gravação em que fundam o recurso, quanto aos meios de prova gravados.

Deste modo, consideram-se preenchidos os pressupostos de ordem formal atinentes à impugnação da decisão relativa à matéria de facto. Atenta a impugnação deduzida, cumpre analisar previamente se a matéria que, no entender dos recorrentes, suscita as alterações ou os aditamentos preconizados, é suscetível de assumir relevância jurídica que permita levar a decisão diferente da anteriormente alcançada sobre o mérito da causa, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, ao objeto da ação e às diversas soluções plausíveis de direito.

Para fundamentar os pedidos que formulou na presente ação, a autora indicou como causa de pedir a existência de um contrato de mediação imobiliária celebrado com os réus, de onde resultaria o direito a receber a remuneração convencionada, em face do alegado cumprimento do contrato, traduzido na promoção da venda com o objetivo, alcançado e concretizado, de encontrar um comprador para determinado prédio urbano.

Ora, dos factos constitutivos alegados pela autora consta, desde logo, que aquela comunicou aos vendedores os aspetos relativos à identidade e ao interesse manifestado pelo eventual comprador/interessado, o mesmo sucedendo quanto à informação sobre as diligências efetuadas, mais resultando do alegado na petição inicial que nunca esteve em causa na presente ação qualquer circunstancialismo atinente a um eventual preenchimento e/ou fornecimento de ficha de visita, de reserva, à eventual celebração de contrato-promessa, ou mesmo saber se a autora apresentou aos réus o Senhor EE.

Daí que os aditamentos pretendidos pelos recorrentes em relação aos factos antes enunciados em *i)* e *ii)* - a) - se revelem manifestamente irrelevantes para a decisão da presente ação, visto que os factos em causa não revestem a natureza de factos constitutivos, essenciais,

complementares, ou sequer instrumentais, da causa de pedir delineada na petição inicial, nem, por outro lado, constituem factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado, à luz do objeto do processo, não se afigurando necessários para a procedência da ação ou para a conformação da defesa apresentada.

Aliás, os recorrentes nem sequer esclarecem qual a relevância do pretendido aditamento do elenco fáctico correspondente aos factos enunciados em *i)* e *ii)* - a) - também não pondo em causa que «A. e RR. estipularam na cláusula 6ª o seguinte: 1. A angariação de qualquer potencial cliente pelo mediador deverá ser comunicada ao Vendedor referenciando o nome do eventual comprador ou fornecendo a ficha de visita apresentada pelo mediador ou ainda documento identificativo (...)», tal como consta do ponto 7 dos factos definitivamente assentes.

Ora, considerando a restante matéria de facto definitivamente assente nos autos, e resultando de forma expressa do teor da cláusula contratual agora transcrita que a comunicação da angariação de qualquer potencial cliente pelo mediador ao vendedor contempla três meios alternativos (que não cumulativos), sendo um deles a mera referência do nome do eventual comprador, não se alcança qual a relevância dos aditamentos agora preconizados pelos recorrentes em sede de apelação, quanto aos factos supra enunciados em *i)* e *ii)* - a). Resta, assim, reiterar o juízo formulado pelo Tribunal recorrido em sede de motivação da decisão de facto, nos seguintes termos: «(...) deve dizer-se que, a este propósito, se mostra irrelevante a alegação dos RR. de que não houve assinatura de ficha de visita ao imóvel (mas houve visita - o próprio comprador o reconheceu, como se disse supra), nem celebrado contrato promessa (se houvesse contrato promessa provavelmente não se estaria na presença deste litígio, como é evidente), entre outras formalidades (pagamento ou entrega de qualquer quantia, etc.)».

Assim, não se vislumbra que tal aditamento, na hipótese de proceder, permita obter um efeito juridicamente útil ou relevante no quadro das concretas posições enunciadas pelas partes nos presentes autos, nem de tal matéria foi retirada qualquer consequência pertinente no âmbito da sentença impugnada, mostrando-se ademais absolutamente pacífica a orientação jurisprudencial dos nossos tribunais superiores no sentido de que a Relação não deverá reapreciar a matéria de facto se a alteração pretendida for inócua para a decisão da causa, ou seja, se for insuscetível de fundamentar a sua alteração, tendo em conta as específicas circunstâncias em causa, sob pena de levar a cabo uma atividade processual inconsequente e inútil que, por isso, lhe está vedada pela lei, atento o disposto no artigo 130.º do CPC^[2].

Com efeito, a impugnação da matéria de facto, atento o seu carácter instrumental, não constitui um fim em si mesmo, mas apenas um meio ou mecanismo para efeitos de conhecimento e eventual procedência das pretensões formuladas em juízo pelo recorrente, o que supõe, logicamente, a sua pertinência ou utilidade concreta para tal fim^[3].

No contexto de cada decisão a proferir, em função do concreto objeto do processo delimitado pelas partes, do regime jurídico aplicável e da pertinente subsunção jurídica, se as questões suscitadas pelas partes não assumirem relevo para a decisão do litígio ou se estiverem prejudicadas pela solução dada a esse litígio, o tribunal, por razões de celeridade e de economia processual, ficará dispensado de delas

conhecer.

Nos termos e com os fundamentos enunciados, decide-se rejeitar, nesta parte, a impugnação da decisão relativa à matéria de facto, com a consequente improcedência das correspondentes conclusões dos apelantes.

Cumprir proceder à reapreciação da decisão proferida pela 1.^a instância relativamente à restante factualidade impugnada pelos recorrentes.

Segundo os apelantes, deveria ter sido dado como provado que:

- a autora nunca informou os réus do interesse do EE na aquisição do imóvel, assim como da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito;

- a autora não informou os réus da visita feita ao imóvel com o Senhor EE.

Trata-se de matéria que foi alegada pelos réus/apelantes em sede de contestação, e cujo relevo se circunscreve a infirmar ou contradizer a versão dos factos alegada na petição inicial, concretamente a matéria vertida no ponto 15.º dos factos provados - *«Entretanto, a A. mantinha contacto com os RR., informando-os sobre as referidas diligências realizadas, informando-os também sobre a identidade do cliente em questão, o referido EE»* -, o qual, como se viu, os recorrentes pretendem seja dado como não provado com base na reapreciação dos depoimentos das testemunhas EE e esposa FF, assim como da testemunha dos réus, GG.

Por outro lado, importa aferir se os meios probatórios invocados pelos apelantes, como fundamento do erro na apreciação das provas, permitem infirmar a correspondente resposta vertida pelo Tribunal a quo, nos segmentos 23., e 24., dos factos provados, nos quais se deu como assente, respetivamente, que: *«Os RR. com o descrito comportamento agiram com a intenção de não pagar à A. a retribuição devida pelos serviços de mediação, tendo após a cessação do aludido contrato vendido o imóvel ao interessado EE (e mulher FF) angariado pela A. nos termos referidos supra»; «Os RR. após a denúncia datada de 9 de maio de 2018 endereçada à A., não perderam o interesse em vender o imóvel e de o vender a EE e este de o comprar (tendo intervindo na escritura como compradora também a mulher do referido EE, FF), o que foi concretizado nos termos referidos supra».*

Cumprir então apreciar se os concretos meios probatórios que foram valorados pelo Tribunal a quo são idóneos e suficientes para considerar assentes os factos impugnados ou, ao invés, a concreta matéria que os recorrentes pretendem aditar aos factos provados, o que importa a prévia determinação do padrão de prova exigível em processo civil, isto é, do *standard* de prova aplicável, o qual consiste numa regra de decisão que indica o nível mínimo de corroboração de uma hipótese para que esta possa considerar-se provada, ou seja, possa ser aceite como verdadeira^[4].

Tal como explica Luís Filipe Pires de Sousa^[5], «o standard de prova que opera no processo civil é o da «probabilidade prevalecte ou “mais provável que não”. Este standard consubstancia-se em duas regras fundamentais:

(i) Entre as várias hipóteses de facto deve preferir-se e considerar-se como verdadeira aquela que conte com um grau de confirmação relativamente maior face às demais;

(ii) Deve preferir-se aquela hipótese que seja “mais provável que não”,

ou seja, aquela hipótese que é mais provável que seja verdadeira do que seja falsa.

(...) este critério da probabilidade lógica prevalecente - insiste-se - não se reporta à probabilidade como frequência estatística mas sim como grau de confirmação lógica que um enunciado obtém a partir das provas disponíveis.

Em segundo lugar, o que o standard preconiza é que, quando sobre um facto existam provas contraditórias, o julgador deve sopesar as probabilidades das diferentes versões para eleger o enunciado que pareça ser relativamente “mais provável”, tendo em conta os meios de prova disponíveis».

Abrantes Geraldês^[6] sublinha a necessidade de o juiz adotar um critério de razoabilidade no que concerne à afirmação da prova ou da falta de prova dos factos controvertidos: «[c]ientes de que a verdade absoluta é estranha ao Direito e que, por conseguinte, a formulação de juízos judiciais deve assentar, conforme as circunstâncias e a natureza do caso, em critérios que se orientem pela verosimilhança ou pela maior ou menor probabilidade, não devem ser feitas exigências probatórias irrealistas que, na prática, acabem por revelar uma situação de denegação de justiça».

Neste domínio, refere José Lebre de Freitas^[7]: «[n]o âmbito do princípio da livre apreciação da prova, não é exigível que a convicção do julgador sobre a realidade dos factos alegados pelas partes equivalha a uma absoluta certeza, raramente atingível pelo conhecimento humano. Basta-lhe assentar num juízo de suficiente probabilidade ou verosimilhança, que o necessário recurso às presunções judiciais (arts. 349 e 351 CC) por natureza implica, mas que não dispensa a máxima investigação para atingir, nesse juízo, o máximo de segurança».

Resulta do disposto no artigo 662.º, n.º 1 do CPC, com a epígrafe *Modificabilidade da decisão de facto*, que a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

Tal como ressalta do preceito agora citado, a reapreciação da decisão proferida sobre determinados pontos da matéria de facto deve ter a mesma amplitude que o julgamento efetuado em 1.ª instância, dispondo para tal a Relação de autonomia decisória de forma a assegurar o duplo grau de jurisdição.

Nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 2 do CPC, ao acórdão do Tribunal da Relação são aplicáveis as regras prescritas para a elaboração da sentença, entre as quais importa atender ao disposto no artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC do qual decorre que devem ser considerados os factos admitidos por acordo, os que estiverem provados por documentos ou por confissão, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraindo dos factos apurados as presunções legais e as presunções judiciais decorrentes das regras de experiência.

A este propósito, refere Abrantes Geraldês^[8]: «(...) sem prejuízo do ónus de impugnação que recai sobre o recorrente e que está concretizado nos termos previstos no art. 640º, quando estejam em causa a impugnação de determinados factos cuja prova tenha sido sustentada em meios de prova submetidos à livre apreciação, a Relação deve alterar a decisão da matéria de facto sempre que, no

seu juízo autónomo, os elementos de prova que se mostrem acessíveis determinem uma solução diversa, designadamente em resultado da reponderação dos documentos, depoimentos e relatórios periciais, complementados ou não pelas regras de experiência». Contudo, importa salientar que a necessária ponderação dos princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova implica que «o uso, pela Relação, dos poderes de alteração da decisão da 1.ª instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a necessária segurança, concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto impugnados»^[9].

Efetivamente, por força do princípio da imediação, os atos de produção da prova *constituenda* devem ter lugar perante o tribunal ao qual compete apreciá-la, enquanto os princípios da oralidade e da concentração implicam que a produção dos meios de prova pessoal deva ter lugar oralmente, perante o julgador da matéria de facto (oralidade), e com o menor intervalo de tempo entre eles, numa mesma audiência contínua (concentração)^[10] destinada à formação da livre convicção do julgador.

No caso, não nos limitámos à audição dos registos da gravação efetuada em sede de audiência final relativamente aos concretos segmentos dos depoimentos testemunhais indicados nas alegações dos recorrentes.

Assim, uma vez que o âmbito da impugnação deduzida tem como pressuposto a existência de provas contraditórias, foram revistos e analisados criticamente todos os meios probatórios produzidos em sede de audiência final (o que envolve a globalidade dos depoimentos nela produzidos) e juntos aos autos, entre os quais a globalidade dos documentos juntos pelas partes ao processo, tudo no intuito de evitar conclusões descontextualizadas sobre a matéria impugnada e permitir a completa perceção da facticidade impugnada.

O Tribunal *a quo* especificou de forma exaustiva e detalhada os motivos que o determinaram a formular o juízo probatório relativamente aos factos considerados provados e aos não provados, procedendo à análise crítica das provas que foram produzidas, em observância do preceituado no artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, sendo que no caso não estão em causa factos sujeitos a prova vinculada. Sobre esta matéria, os recorrentes insurgem-se de forma genérica contra o relevo probatório atribuído na sentença ao depoimento da testemunha DD, sustentando que tal testemunha, quer como vendedor comissionista, quer como sócio da autora, tem manifesto interesse no desfecho dos presentes autos e surge desacompanhado de outras provas, nomeadamente, documental, tais como ficha de visita ao imóvel ou qualquer outro registo escrito que permitisse ao tribunal concluir que este apresentou aos réus o referido EE, enquanto potencial interessado na aquisição do imóvel objeto dos presentes autos.

Revisto e analisado integralmente o registo de gravação do depoimento da testemunha DD, constata-se que as referências e os esclarecimentos que esta testemunha apresentou perante o Tribunal recorrido foram claros, consistentes e absolutamente plausíveis, não se eximindo a responder de forma direta, substanciada e precisa às questões formuladas.

Neste enquadramento, também esta Relação formula convicção

idêntica à que ficou plasmada na decisão recorrida, sendo inteiramente de sufragar a motivação expressa pelo Tribunal *a quo* quando relevou o depoimento prestado pela testemunha DD, atenta a credibilidade e consistência do respetivo depoimento, em especial quando visto e ponderado criticamente à luz dos restantes meios de prova produzidos.

Tal como circunstanciada e corretamente ponderou o Tribunal recorrido, também nós entendemos que o depoimento da testemunha DD foi claro, objetivo, sério e convincente quanto aos contactos que estabeleceu com os réus.

Ademais, resulta inequívoco que o referido depoimento foi devidamente valorado em conjunto com a globalidade dos meios de prova produzidos nos autos, ou seja: a totalidade dos depoimentos das testemunhas ouvidas em audiência final - entre os quais os das testemunhas DD, EE, FF, mas também o depoimento da testemunha GG -, bem como o teor dos documentos juntos aos autos, foram analisados criticamente por aquele Tribunal de uma forma que consideramos clara, rigorosa e explícita, tendo por base a percepção que só a imediação permite e tomando em consideração as regras de experiência comum e os juízos de normalidade social, nos termos e pelas razões que foram explicitadas na referida decisão, assim avaliando a consistência e verosimilhança dos diversos depoimentos prestados em sede de audiência final.

Ora, da análise dos depoimentos prestados em audiência final pelas testemunhas EE e FF não resulta qualquer constatação relevante que nos permita divergir da apreciação feita na motivação da decisão recorrida, a propósito do conteúdo material de tais declarações, bem como as concretas fragilidades e inconsistências que a propósito foram sublinhadas - e que facilmente se constata mediante a audição atenta dos respetivos depoimentos -, sobretudo quando vistos e analisados à luz de outros depoimentos, em especial o da testemunha II, e segundo as regras da lógica e da experiência comum. Deste modo, após reapreciação que fizemos da prova produzida, julgamos plenamente justificada a ponderação crítica efetuada a propósito de tais depoimentos, quando analisados em conjunto com os restantes meios de prova produzidos, nos seguintes termos:

«As declarações dos terceiros (EE e mulher, FF) que celebraram o negócio com os RR. eram fundamentais e teriam que ser, nesta parte, rigorosos, precisos, objetivos e não o foram, manifestamente; EE afirmou que quando celebrou o contrato de arrendamento com os RR. já queria comprar a casa, o que a sua mulher desmentiu, pois disse que o interesse na casa só surgiu em outubro; depois afirmaram ambos que o dinheiro que não conseguiram para o primeiro empréstimo conseguiram-no para o segundo por causa das “prendas de casamento”, no valor de € 10.000,00, mas nenhuma prova foi feita quanto a essas prendas, nem quanto ao seu montante, etc.; confirmaram que o banco que lhes tratou do mútuo era o mesmo com quem haviam negociado, o que dá a entender uma ligação clara entre as diligências realizadas pela A. e o novo crédito celebrado; depois, a dada altura, EE afirma que viveram algum tempo na casa dos seus pais e que em agosto “surgiu a oportunidade e por coincidência era a mesma casa”, mas o contrato foi celebrado em junho e alegada coincidência tinha que ter ocorrido em data anterior a 11.6.2018; a própria coincidência que invocam quanto a ser o mesmo imóvel suscita sérias reservas, como é evidente (basta atentar nas datas dos

documentos: a denuncia é de 9 de maio de 2018, o termo do contrato é a 25 de maio de 2018, e o contrato de arrendamento é de 11 de junho de 2018, ou seja, poucos dias depois); EE confirmou que recebeu documentação relativa ao imóvel, nomeadamente no contacto com o banco, mas que não se apercebeu do nome do proprietário nessa documentação, o que é implausível, atentos os demais contornos do caso; além disso, FF afirmou que foi sugestão da amiga II o “aluguer” do imóvel, mas tal facto foi negado pela II (ouvida como testemunha), que afirmou que comentou com a FF que o R. tinha uma casa para vender, mas que não apresentou as pessoas, não tendo feito mais nada (o que contraria a versão dos RR. que alegaram que foi essa tal II que apresentou os RR. a esses terceiros); ambos (EE e a mulher, FF) afirmaram que nunca falaram com o R. marido, que nem o conheciam, quando não é verdade, manifestamente; a A. juntou um print do Facebook, datado de 9 de fevereiro de 2016, onde se constata que o R. BB é amigo e colocou um “gosto” na publicação por parte do EE nesse dia (publicação acessível nessa data a centenas de amigos); os RR., a este propósito, vieram alegar a fabricação de tal documento, imputando à A. a prática de um crime (mas não arrolaram qualquer meio de prova nem fizeram prova de terem apresentado qualquer queixa crime contra a A.) pelo que tal documento se mostrou genuíno; além disso, a sua junção não viola a privacidade dos interessados (face à divulgação dessa imagem por centenas de pessoas) nem o princípio da inviolabilidade dos meios de comunicação protegidos constitucionalmente - cf. art. 34 da CRP - uma vez que se trata de uma página de acesso aberto a, pelo menos, todos os “amigos” registados; a propósito ainda deste tópico, a troca de mensagens no “grupo” do Facebook a partir de 19.1.2029 mostra bem que os envolvidos já se conheciam (e conheciam-se bem, deve dizer-se); todas estas incongruências, “coincidências” (o mesmo imóvel, € 10.000,00 de prendas de casamento, precisamente a quantia que alegadamente lhes faltou para celebrar o primeiro negócio), a negação de uma clara relação pessoal entre os RR. e esses terceiros, datas da declaração de “perda de interesse” da denúncia do contrato e dos contratos de arrendamento e compra e venda, só podiam tornar estes depoimentos, nesta parte, sem qualquer credibilidade, o que só reforçou, evidentemente, a credibilidade da tese da A».

É certo que a testemunha DD referiu expressamente que atualmente, desde 2019, é sócio da autora, mais esclarecendo que, em 2017, era colaborador da mesma.

Contudo, em matéria de eventual interesse no pleito e/ou de relacionamento de proximidade com as partes, é preciso não esquecer que a testemunha GG, também indicada pelos recorrentes/réus para sustentar a presente impugnação, é filho destes, revelando-se por isso decisiva a ponderação crítica efetuada pelo Tribunal recorrido quanto ao conteúdo material de todos os depoimentos prestados, confrontando-os com os restantes meios de prova disponíveis e valorando-os à luz das mais elementares regras da lógica e da experiência comum, de molde a evidenciar fragilidades e/ou contradições e, com isso, aferir da respetiva credibilidade e verosimilhança.

Entendemos, assim, que os fundamentos invocados pelos recorrentes para justificar a alteração da decisão da matéria de facto contida no ponto 15 do elenco dos factos provados, não permite infirmar a valoração que a propósito foi feita pelo Tribunal a quo, o que leva à

improcedência dos pretendidos aditamentos à matéria de facto provada.

Como tal, improcede a impugnação atinente ao ponto 15 dos factos provados, bem como os pretendidos aditamentos à matéria de facto provada.

Os recorrentes defendem que os factos descritos nos pontos n.ºs 23., e 24., dos factos provados devem transitar para a matéria não provada, sustentando que a prova produzida na audiência de julgamento, reportada aos depoimentos das testemunhas DD, EE, FF e JJ, de acordo com as passagens que identificam e transcrevem no corpo da alegação, impunham decisão que julgasse não provada essa matéria.

Os factos agora em causa reportam-se de forma direta a circunstâncias do foro interno, de âmbito psicológico, dos réus, destinadas a enquadrar a atuação dos réus na sequência da denúncia do contrato de mediação imobiliária objeto dos autos, pelo que a respetiva prova não é, em regra, suscetível de ser feita de forma direta, salvo nas situações evidentemente raras de confissão dos próprios.

No contexto anteriormente assinalado é normal que o julgador procure analisar criticamente os depoimentos prestados pelas testemunhas, confrontando-os entre si e com os restantes meios de prova disponíveis de modo a evidenciar as imprecisões, as fragilidades e a credibilidade de tais depoimentos à luz das regras da experiência e perante factos já suficientemente consolidados no processo

Todos estes elementos foram devidamente considerados na valoração contida na sentença recorrida, o que se mostra explicitado de forma que julgamos adequada na correspondente motivação da decisão sobre a matéria de facto, nos seguintes termos:

«(...) Claro que a intenção com que as pessoas agem só pode resultar daquilo que elas afirmam ou de dados objetivos conjugados com as regras da experiência comum; os dados objetivos já foram mencionados: falta de credibilidade dos terceiros que realizaram o negócio com os RR. (cf. tudo o que já se disse supra); declaração de desinteresse por parte do terceiro EE a 20.4.2018, denúncia da mediação a 9.05.2018, com término do contrato a 25.5.2018, e datas dos negócios e sua sequenciação lógica, contrato de arrendamento com opção de compra - a 11.6.2018 e com as rendas a serem deduzidas no preço - e escritura de compra e venda - a 22.11.2018); a mesma instituição bancária a participar nas operações de crédito; relação pessoal entre o R. marido e o terceiro EE; conjugados estes dados objetivos com as regras da experiência comum, o tribunal não ficou com a mais pequena dúvida quanto à realidade das intenções com que agiram os RR., o comprador e a sua mulher; nem se diga que a participação do contrato de arrendamento à AT, o pagamento de imposto de selo e recibos podem afastar este juízo; a forma como tudo foi feito documentalmente ao longo do tempo é demonstrativo (conjugado com tudo o que já se disse supra) de uma clara intenção de celebrar o negócio (compra e venda) sem o pagamento da remuneração devida à A.; na verdade, se o contrato de arrendamento a 11.6.2018 fosse verbal, ou tendo sido celebrado, como foi, por escrito não tivesse sido participado, ou não tivesse sido pago imposto de selo, nem emitidos recibos, como é que se justificaria, perante a A., uma escritura com aqueles terceiros (cujo marido havia encetado contactos com a A. e os RR. desses contactos tiveram conhecimento)

a 22.11.2018?».».

Analisado o segmento da motivação da decisão de facto antes transcrito temos por evidente que o Tribunal *a quo* considerou assente a matéria de facto em referência com base em ilações retiradas de outros factos tidos como conhecidos, o que permite configurar o recurso à prova por *presunção judicial*.

Assim, os meios de prova concretamente enunciados na aludida motivação da decisão de facto serviram para tornar verosímil a base de facto em que assenta a *presunção* e não para sustentar a prova direta dos factos agora impugnados.

A prova de um facto por *presunção judicial* assenta no raciocínio do juiz, baseado em regras de experiência comum, conjugadas com princípios da lógica e com juízos de probabilidade.

Pires de Lima/Antunes Varela^[11] explicam que as *presunções judiciais*, «simples ou de experiência», «assentam no simples raciocínio de quem julga», inspirando-se «nas máximas da experiência, nos juízos correntes de probabilidade, nos princípios da lógica ou nos próprios dados da intuição humana».

A respeito do nexó lógico enquanto um dos elementos estruturais da *presunção* importa considerar que «o facto-base e o facto-presumido devem estar vinculados entre si por uma relação de causa-efeito, segundo uma regra de critério ou experiência humana^[12]». Assim, «o nexó lógico não é um facto mas um juízo de probabilidade qualificada que assenta e deriva de uma máxima de experiência, tida por aplicável no caso, segundo a qual perante a ocorrência de um facto gera-se uma probabilidade qualificada de que se tenha produzido outro. Assim, a parte que recorre a uma *presunção judicial* não tem de provar o nexó lógico mas tem que lograr convencer o juiz da existência e aplicabilidade ao caso de uma máxima de experiência^[13]».

Por seu turno, «os factos instrumentais destinam-se a realizar a prova indiciária dos factos essenciais, já que através deles se poderá chegar, mediante *presunção judicial*, à demonstração dos factos essenciais correspondentes - assumindo, pois, em exclusivo uma função probatória e não uma função de preenchimento e substanciação jurídico-material das pretensões e da defesa»^[14].

Deste modo, analisados os factos indiciários que foram tidos em conta pela 1.^a instância, julgamos que as referidas circunstâncias de facto constituem uma base material relevante a partir da qual é possível inferir-se a restante matéria de facto agora impugnada, permitindo efetivamente extrair de forma segura as ilações retiradas na sentença recorrida para formular um juízo de suficiente probabilidade da verificação do facto constante dos pontos 23., e 24., dos factos provados, atendendo ao nexó lógico existente entre tais factos.

Neste domínio, importa salientar que não vem impugnada no presente recurso a matéria de facto que o Tribunal *a quo* entendeu constituir a base das *presunções* operadas na sentença recorrida, devendo a mesma considerar-se devidamente consolidada nos autos.

Entendemos, assim, que os concretos meios de prova indicados pela apelante como relevantes para a alteração da decisão da matéria de facto contida na decisão recorrida não permitem infirmar de forma decisiva a valoração que a propósito foi feita pelo Tribunal *a quo*, a qual se afigura rigorosa, acertada e absolutamente adequada à prova produzida.

Por todo o exposto, feita a reapreciação crítica e concatenação de

todos os meios de prova e dos factos antes enunciados à luz das regras gerais da experiência comum, alicerçadas em juízos de probabilidade e de normalidade social aplicáveis ao caso, entendemos que se justifica a valoração dos meios de prova em que assentou a convicção do tribunal *a quo* para dar como provado o enunciado fáctico constante dos pontos 23., e 24., dos Factos provados. Em consequência, julga-se integralmente improcedente a impugnação da decisão relativa à matéria de facto apresentada pelos apelantes, mantendo-se a decisão proferida pelo Tribunal *a quo*.

2.2. Da reapreciação do mérito da decisão de direito

Atenta a improcedência/rejeição da impugnação da matéria de facto resulta evidente que os factos a considerar na apreciação da questão de direito são os que se mostram enunciados sob o ponto 1.1., *supra*. O quadro fáctico que releva para a subsunção jurídica é exatamente o mesmo que serviu de base à sentença recorrida.

Está em causa nos presentes autos uma relação jurídica qualificada pela decisão recorrida como um contrato de mediação imobiliária, celebrado entre as partes, tal como legalmente tipificado e estabelecido na Lei n.º 15/2013, de 8-02^[15], que define, no seu artigo 2.º, n.º 1, a atividade de mediação imobiliária como aquela 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».

Tal como decorre do artigo 16.º do citado diploma legal, trata-se de contrato obrigatoriamente sujeito à forma escrita e celebrado por tempo determinado, prevendo, o seu n.º 3, o prazo supletivo de seis meses, ao qual é aplicável a seguinte regulamentação jurídica:

«1.º - O diploma específico que o prevê (Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, enquanto legislação especial - cfr. art. 16.º);

2.º - O que ressalta das estipulações contratuais das partes (liberdade contratual);

3.º - À falta ou insuficiência das referidas estipulações contratuais ou normativas legais, aplicam-se, subsidiariamente, as regras do contrato de prestação de serviço - a que são extensíveis as disposições sobre o mandato, com as necessárias adaptações (artigo 1156.º CCiv), sem prejuízo das regras gerais das obrigações»^[16].

Pode, assim, definir-se o contrato de mediação imobiliária como «uma modalidade de contrato de prestação de serviço, especialmente tipificado na lei, pelo qual uma das partes se obriga, mediante remuneração, a conseguir interessado para certo negócio e a aproximar esse interessado da outra parte, de modo a que entre elas se estabeleçam negociações conducentes à celebração de um contrato definitivo.

(...) a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem o contrato visado venha a ser celebrado, pelo que o fim da mediação só é alcançado com a concretização desse negócio com a entidade angariada»^[17].

Relativamente à «remuneração da empresa» de mediação imobiliária, dispõe o artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8-02:

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 trespessante do bem imóvel.

3 - Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respetivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize.

4 - O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objeto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel.

5 - O disposto nos números anteriores aplica -se apenas a contratos sujeitos à lei portuguesa.

Decorre do regime legal agora em análise que, em princípio, a remuneração da empresa mediadora só é devida com a conclusão e perfeição do negócio, desde que a atividade do mediador seja causa adequada de tal resultado. Porém, conforme decorre do disposto no n.º 2 do preceito em referência, a remuneração é ainda devida caso tenha sido acordada a exclusividade na mediação e o contrato definitivo não seja concluído por causa imputável ao “cliente” proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.

Tal como salienta Hígina Orvalho Castelo^[18], *«[a] estipulação de exclusividade significa, como já dito, que, durante o período de vigência do contrato, o cliente não pode socorrer-se de outros mediadores nem, eventualmente, celebrar o contrato visado diretamente»*.

Ao invés, tratando-se de contrato de mediação simples, sem cláusula de exclusividade, na aferição do direito à retribuição mostra-se concretamente aplicável o regime que decorre do n.º 1 do citado artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8-02, do qual resulta a regra de que a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

Assim, *«para que o mediador tenha direito à remuneração não basta que o cliente celebre o contrato visado. É também necessário que a atividade do mediador tenha contribuído para essa celebração, ou seja, que se verifique um nexo entre a sua atividade e o contrato a final celebrado, aferindo-se o cumprimento do mediador pela existência deste nexo»*^[19]. Efetivamente, *«[a] necessidade de um nexo entre a bem sucedida prestação do mediador e o evento de que depende a sua remuneração - normalmente a celebração do contrato desejado - tem sido consistentemente afirmada pela doutrina e pela jurisprudência. A atividade do mediador deve fazer parte das causas próximas da conclusão do contrato, ou ser causa adequada à sua produção, não tendo, porém, que ser a única causa»*^[20].

Neste contexto, e tal como tem vindo a ser amplamente entendido pela doutrina e jurisprudência, na qual se destaca a do Supremo

Tribunal de Justiça, «o juízo positivo a formular sobre a relação de causa efeito deve assentar na verificação de umnexo de causalidade adequada: o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua actividade a única determinante da cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, contribuiu para ela»^[21] ou, em sentido idêntico, «o mediador só adquire direito à comissão quando a sua actividade tenha contribuído para a celebração do negócio, determinando a aproximação do comitente com terceiros»^[22].

Tal como elucida o acórdão deste Tribunal da Relação de Guimarães de 17-12-2020^[23], «o direito à remuneração, enquanto um dos efeitos do contrato de mediação imobiliária, não tem necessariamente que coincidir com o período de vigência do contrato podendo surgir em momento em que o contrato de mediação já cessou, visto que o direito à remuneração só nasce com a conclusão e perfeição do contrato visado.

Porém, só se houver uma relação causal entre a atuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato é que a remuneração é devida». A propósito da prova da verificação do mencionado nexocausal entre a atividade do mediador e a conclusão do negócio, importa ainda assentar que, tratando-se de pressuposto ou requisito constitutivo do direito à retribuição, é sobre o mediador que impende o respetivo ónus de alegação e prova de que a conclusão do negócio definitivo resultou da sua atividade, nos termos previstos no artigo 342.º, n.º1 do CC^[24]. A sentença recorrida fez o enquadramento das questões de natureza jurídica relevantes para o objeto da presente ação, começando por analisar a invocada nulidade do contrato de mediação imobiliária, nos termos do disposto no artigo 16.º, n.º 2, al. g), e 7 da Lei n.º 15/2013, de 8-02^[25], tal como suscitada pelos réus/apelantes.

Conhecendo esta questão, o Tribunal recorrido entendeu verificada a nulidade resultante da inobservância do conteúdo mínimo imposto pelo n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8-02, por considerar que no caso não houve qualquer especificação dos efeitos da cláusula 4.ª, que alude ao *regime de exclusividade*, quer para a empresa (a autora) quer para o cliente (os réus).

A propósito das consequências da declaração de nulidade do contrato de mediação imobiliária em análise, o Tribunal recorrido considerou que a reposição da situação anterior das partes deve ocorrer nos termos do artigo 289.º, n.º 1 do Código Civil, nos termos do qual, tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente, sufragando assim o critério que faz corresponder o valor do que foi prestado à remuneração acordada pelas partes no contrato de mediação, atenta a impossibilidade da restituição em espécie da prestação de facto positiva em que se traduz a atividade da mediadora, nos casos em que tal atividade é prestada com êxito, enquadramento que não vem relevantemente questionado na presente apelação, nem vemos razões para alterar, visto corresponder ao sentido da jurisprudência uniforme dos nossos tribunais superiores^[26]. Densificando os critérios atinentes ao nexocausal adequado à conformação do direito à remuneração, no caso de contrato de mediação julgado nulo, refere-se no citado acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25-01-2022, em moldes que julgamos de

sufragar inteiramente: «a declaração de nulidade tem efeito retroativo, acarretando a obrigação de restituir tudo o que houver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente (cfr. art. 289, nº 1, do C.C.). Desta forma, julgado nulo o contrato tudo funciona como se o mesmo nunca tivesse existido, obrigando-se os intervenientes a repor o que tenham recebido. Daqui decorre que tal nulidade do contrato não desonera necessariamente o cliente de qualquer obrigação perante a mediadora e antes desencadeia a produção de efeitos em relação aos contraentes.

Constituiria, na verdade, verdadeiro abuso de direito a possibilidade de invocação pelo cliente/proprietário da nulidade do contrato de mediação por vício de forma com o objetivo de se eximir ao pagamento da remuneração correspondente ao serviço efetivamente prestado pela mediadora.

Como refere Higinia Orvalho Castelo: “(...) quando o direito não conduz à manutenção do contrato, declarada a sua nulidade, haverá que ter em consideração o disposto no art. 289, n.º 1, do CC: a nulidade tem efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente. Ora, tendo sido prestada com êxito a atividade de mediação, e tendo o cliente celebrado o contrato visado graças à atuação da mediadora, creio que o melhor critério para aferir o valor do que foi prestado é fazê-lo corresponder à remuneração acordada, pois foi esta que o cliente entendeu que a atividade bem sucedida da mediadora para si valia. (...)”

Como também já referimos, nos contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, a remuneração da mediadora não depende da celebração do contrato visado, quando este não se concretize por causa imputável ao cliente, mas do cumprimento daquela da sua obrigação de desenvolver as ações necessárias à obtenção de efetivo interessado no negócio e de apresentação do mesmo ao cliente, não se celebrando o negócio visado por causa imputável ao cliente.

Do exposto tem de retirar-se, a nosso ver, diferente efeito quanto à solução do pleito.

Na verdade, sendo o contrato dos autos nulo, como vimos, e devendo considerar-se o mesmo inexistente, não pode afirmar-se que as partes estipularam o regime da exclusividade (...). Seria, de resto, contraditório que fossem consideradas relevantes as concretas cláusulas sendo o contrato julgado nulo.

Ou seja, não se nos afigura logicamente possível considerar nulo o contrato e concluir depois que as partes contrataram o regime da exclusividade (obrigatoriamente sujeito a forma escrita) como se o contrato fosse válido. Sendo o contrato nulo, o regime da exclusividade está englobado no reconhecimento da nulidade.

Assim sendo, entendemos que os efeitos da nulidade a considerar, designadamente para efeitos compensatórios, não podem ter em conta essa especificidade, não podendo retirar-se, para os fins previstos no art. 289 do C.C., que foi celebrado um contrato de mediação entre as partes sujeito ao regime da exclusividade.

Ora, como vimos, no contrato de mediação simples, sem aquela menção, a remuneração será, em princípio, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (nº 1 do art. 19), sendo indispensável para que o mediador adquira o direito à

remuneração que o negócio seja concluído por efeito da sua intervenção (o mediador deve conseguir interessado por si angariado que venha a concretizar o negócio).

Desse modo, ainda que o mediador se tenha empenhado na busca de interessados na realização do negócio, se este não se concretizar, não haverá lugar a remuneração, suportando, então, o mediador o risco da sua atividade comercial».

Também no caso em análise, o contrato foi celebrado com cláusula de exclusividade - cf. o ponto 5 dos factos provados -, mas a mesma não pode ser aplicada, tendo em conta o reconhecimento da nulidade do contrato.

Considerando, porém, os factos que permanecem inalterados, o Tribunal recorrido entendeu existir o necessário nexo de causalidade entre a atividade desenvolvida pela autora e a celebração do negócio visado com a mediação, com a seguinte argumentação:

«Só nos resta interpretar e aplicar a regra que estabelece as consequências da nulidade.

A este respeito, atente-se no seguinte: “... quando o direito não conduz à manutenção do contrato, declarada a nulidade, haverá que ter em consideração o disposto no art. 289, nº 1, do CC: a nulidade tem efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição, em espécie não for possível, o valor correspondente. Ora, tendo sido prestada com êxito a atividade de mediação, e tendo o cliente celebrado o contrato visado graças à atuação da mediadora, creio que o melhor critério para aferir o valor do que foi prestado é fazê-lo corresponder á remuneração acordada, pois foi esta que o cliente entendeu que a atividade bem-sucedida da mediadora para si valia” (...).

É esta também a nossa posição.

Face às cláusulas contratuais estabelecidas, foi estipulada uma remuneração.

A A. prestou os serviços a que se obrigou, desenvolvendo atividade que se integra de forma idoneamente determinante na cadeia dos factos que deram lugar ao negócio (...), sendo este o chamado nexo causal entre a atividade da mediadora e o contrato celebrado (...).

Na verdade, o negócio foi celebrado pelos RR. com o terceiro (e sua mulher) angariado pela A.

E fazemos nossas as seguintes palavras:

“Se é verdade que o acto nulo tem por consequência a não produção dos efeitos jurídicos, desde o início (quod nullum est, nullum producit effectum), menos verdade não é que a Ordem Jurídica não deixa sem tutela a actividade prestada pelos sujeitos da relação jurídica estabelecida pelo acto viciado, pois o art. 289, nº 1, do Código Civil estatui, de forma inequívoca, que tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente”. Caberá, deste modo, [aos RR.] restituir a prestação de facto positiva em que se consubstanciou a actividade da Autora ... prestação da qual fruíram, o que, como é evidente, não é possível em espécie, já que aquela actividade, por ter sido cumprida, já foi esgotada prática e economicamente, em termos de não ser possível desfazer retroativamente a mesma. (...) Tudo aponta, em suma, no sentido de que aquele que receber, por força contratual, uma prestação (pecuniária ou em espécie) de outrem, prestada de boa fé e sem carácter de liberalidade, tem o dever de

devolver o conteúdo da dita prestação ou o seu equivalente pecuniário em caso de posterior declaração judicial de ineficácia do acordo que lhes subjaz” (...) Assim sendo, só lhes resta [aos RR.] ... restitui o valor correspondente àquela actividade prestada e este só pode ser ... aquele que convencionaram ...”(...

No presente caso concreto, em consequência da declaração de nulidade do contrato, a A. tem direito a que os RR. lhes restituam a quantia de € 5.000,00 acrescida do respetivo IVA à taxa legal, pois foi isso o que foi acordado quanto à remuneração do serviço prestado (cláusula 5ª, nº 4)».

Os recorrentes insurgem-se contra este entendimento, sustentando resultar da prova produzida que EE e esposa desistiram da compra do imóvel porque não reuniam as condições económicas e financeiras para o adquirir, nem para lhes ser aprovado o processo de empréstimo junto do Banco 1... com vista à sua aquisição, mais alegando ter ficado provado que a autora não apresentou aos réus, o referido EE, assim como não os informou do interesse deste na aquisição do imóvel, nomeadamente da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito, e ainda da visita ou visitas que com este fizeram ao imóvel, em face do que concluem que a autora, não obstante as diligências efetuadas, nenhuma intervenção e/ou interferência teve na e para a realização do negócio de compra e venda do imóvel, posteriormente celebrado entre os réus e o referido EE e esposa, não tendo por esse facto direito a qualquer pagamento, a título de retribuição/comissão no contrato de mediação celebrado.

Porém, a diferente solução que os recorrentes defendem para a ação assenta necessariamente em pressupostos de facto que não se verificam, pois dependia da prévia modificação da decisão de facto constante da sentença relativamente aos factos impugnados nos pontos 15., 23., e 24., da matéria provada, o que não ocorreu. Assim, perante o que resulta dos factos provados, não pode deixar de se concluir, tal como fez a decisão recorrida, que foi a atividade desenvolvida pela autora/apelada que permitiu o contacto ou a aproximação entre os interessados/solicitados e os apelantes (clientes/vendedores), posto que, na sequência dos factos enunciados em 9., 10., 11., 12., 13., 14., provou-se que a apelada/autora, na qualidade de empresa mediadora, mantinha contacto com os réus, informando-os sobre as referidas diligências realizadas, informando-os também sobre a identidade do cliente em questão, o referido EE, mais se apurando que, no dia 22 de novembro de 2018, os réus venderam ao referido EE e mulher, FF, o aludido imóvel, pelo preço de 71.000,00 € (sendo este o contrato visado pelo exercício da mediação), apesar de terem comunicado à autora por carta de 9 de maio de 2018, a denúncia ao contrato de mediação imobiliária celebrado a .../2017, sendo assim evidente o nexo causal entre a atividade da mediadora, ora autora, e a conclusão do negócio, posto que perfeitamente idónea para que os réus tomassem conhecimento de que o interessado com quem vieram a contratar lhes foi indicado pela mediadora e que, como tal, foi por esta angariado.

Pelo exposto, em decorrência da declaração da nulidade do contrato, assiste à recorrida/autora o direito a exigir dos recorrentes/réus o valor correspondente à remuneração acordada para o serviço prestado no âmbito do contrato de mediação em apreço, improcedendo assim, nesta parte, as conclusões dos apelantes.

2.3. Dos pressupostos da litigância de má-fé

Os recorrentes expressam a respetiva discordância relativamente à condenação como litigantes de má-fé, pedindo a revogação da decisão recorrida, nessa parte, e a respetiva absolvição da condenação a esse título.

Neste particular, cumpre analisar se deverá ou não ser mantida o segmento da sentença recorrida que declarou que os réus litigaram de má-fé, nos termos do artigo 542.º, n.ºs 1 e 2, al. b), do CPC.

O artigo 542.º do CPC, com a epígrafe *Responsabilidade no caso de má-fé - Noção de má-fé*, dispõe o seguinte:

- 1 - Tendo litigado de má-fé, a parte é condenada em multa e numa indemnização à parte contrária, se esta a pedir.
- 2 - Diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave:
 - a) Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;
 - b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;
 - c) Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;
 - d) Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.
- 3 - Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admitido recurso, em um grau, da decisão que condene por litigância de má-fé.

Tal como decorre do n.º 2 do citado preceito legal, só a atuação dolosa ou gravemente negligente da parte pode sustentar a responsabilização da parte como litigante de má-fé, orientação que perdura desde que foi consagrada pelo Dec. Lei n.º 329-A/95, de 12-12 relativamente ao n.º 2 do correspondente artigo 456.º do CPC então em vigor, passando assim a sancionar-se, ao lado da litigância dolosa, a litigância temerária^[27].

Como se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18-02-2015^[28], «impõe-se (...) para que haja litigância de má-fé, que a parte, ao deduzir a sua pretensão ou oposição infundamentada ou ao afirmar factos não ocorridos, tenha atuado com dolo ou com negligência grave, ou seja, sabendo da falta de fundamento da sua pretensão ou oposição, ou encontrando-se numa situação em que se lhe impunha que tivesse esse conhecimento».

Assim, «as partes têm o dever de pautar a sua atuação processual por regras de conduta conformes com a boa-fé (art. 8). A lide diz-se temerária, quando essas regras são violadas com culpa grave ou erro grosseiro, e dolosa, quando a violação é intencional ou consciente. A litigância temerária é mais do que a litigância imprudente, que se verifica quando a parte excede os limites da prudência normal, atuando culposamente, mas apenas com culpa leve»^[29].

Deste modo, como resultado da ampliação, pelo legislador, do elemento subjetivo da litigância de má-fé, passou a exigir-se aos litigantes, para que sejam considerados de boa-fé, não apenas que declarem aquilo que subjetivamente consideram verdade, mas aquilo que considerem verdadeiro após cumprirem os mais elementares deveres de prudência e cuidado, impostos pelo princípio da boa-fé processual^[30]. Como tal, tanto poderá ser considerado de má-fé aquele que oculta um facto essencial do qual tem perfeito

conhecimento, como aquele que não podia deixar de o conhecer caso tivesse empregado o mínimo de diligência exigível a que atua em juízo^[31].

Por outro lado, «a má-fé, quer dolosa, quer baseada em culpa grave, continua a poder apresentar-se sob as vestes da litigância substancial ou instrumental. Integrará a primeira a conduta da parte que infringir o dever de não formular pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não ignorava ou não devia ignorar, a que alterar a verdade dos factos ou a que omitir factos relevantes para a decisão da causa.

(...)

Já a litigância instrumental resultará da violação grave do dever de cooperação ou da utilização dos meios processuais para fins ilegítimos que constam do art. 542º, nº 2, al. d), como sucede com a sistemática interposição de recursos com vista ao protelamento do trânsito em julgado (...)^[32].

A propósito das especificidades da litigância de má-fé quanto à conduta sancionada, refere António Menezes Cordeiro que a atuação substancial pode ter a ver com três tipos de atuação, aludindo para o efeito a diversas referências jurisprudenciais:

«(...) Deduzir pretensão ou oposição cuja falta de ou fundamento se não deva ignorar - portanto: 542.º/2, a) - é situação sancionada perante as decorrências seguintes:

- intentar uma ação a pedir um preço, depois de se declarar que ele já fora recebido;
- intentar uma ação de demarcação depois de perdida uma ação de reivindicação relativa ao local visado;
- requerer um arresto invocando uma dívida que, anteriormente, se declarara estar solvida;

(...) Alterar a verdade dos factos ou omitir factos relevantes para a decisão da causa - ou seja, a previsão do artigo 542.º/2, b) - verifica-se nos casos que seguem:

- negar a assinatura num documento, efetivamente assinado pelo próprio;
- negar o envio de uma carta de caducidade do contrato de trabalho que foi, realmente, mandada.

A jurisprudência matiza esta hipóteses de litigância de má-fé, explicitando que a alteração relativa a factos opera apenas se eles interferirem na decisão final. Não é relevante quando o seu autor esteja convicto da existência do direito alegado, quando a parte considerada tenha sido vencida, apenas, mercê do funcionamento do ónus da prova ou quando a alteração dos factos não seja deliberada.

(...) A omissão grave do dever de cooperação - 542.º/2, c) - surge mencionada em reforço das demais previsões de atuação substancial de má-fé. Com efeito, esta previsão entra facilmente em conflito com os deveres de patrocínio dos mandatários. A própria lógica de um processo de partes dificulta a colaboração sincera, em prol da verdade^[33].

A regra da boa-fé é uma norma cogente, de ordem pública no sentido de que atua independentemente da vontade dos interessados e mesmo contra a vontade destes, que não podem impedir a sua aplicação, atuando como norma delimitadora do exercício doutros princípios processuais como o do contraditório e o da igualdade das partes^[34].

Assim, a aplicação do instituto da litigância de má-fé, à semelhança do

instituto do abuso de direito, traduz uma aplicação do princípio da boa-fé no domínio processual civil, tendo de se ter em conta a tutela da confiança e a primazia da materialidade subjacente, através da análise global dos factos provados e não provados, e não apenas de um segmento desses factos^[35].

Em consequência, tal como salientam ainda os Autores antes citados^[36], «não deve confundir-se a litigância de má-fé com:

- a) A mera dedução de pretensão ou oposição cujo decaimento sobreveio por mera fragilidade da sua prova, por a parte não ter logrado convencer da realidade por si trazida a juízo;
- b) A eventual dificuldade de apurar os factos e de os interpretar;
- c) A discordância na interpretação e aplicação da lei aos factos, a diversidade de versões sobre certos e determinados factos ou até na defesa convicta e séria de uma posição, sem, contudo, a lograr impor».

Decorre do exposto que à litigância de má-fé não se basta a dedução de pretensão ou oposição sem fundamento, ou a afirmação de factos não verificados ou verificados de forma distinta, pois, tal como refere o citado acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18-02-2015, «tal pode ter ocorrido por a parte se encontrar, embora incorretamente, convencida da sua razão ou de que os factos se verificaram da forma que os descreve, hipótese em que inexistirá má fé. Impõe-se, pois, para que haja litigância de má fé, que a parte, ao deduzir a sua pretensão ou oposição infundamentada ou ao afirmar factos não ocorridos, tenha atuado com dolo ou com negligência grave, ou seja, sabendo da falta de fundamento da sua pretensão ou oposição, ou encontrando-se numa situação em que se lhe impunha que tivesse esse conhecimento».

Neste contexto, concluiu ainda o citado aresto, «[a]tuam como litigantes de má fé, os réus que, no articulado contestação, alegam uma realidade que se provou inexistir e cuja inexistência forçosamente conheciam, o que significa terem eles alterado a verdade dos factos a fim de deduzirem intencionalmente, portanto, com dolo, oposição, cuja falta de fundamento não podiam deixar de conhecer».

Na situação em apreciação observa-se que a decisão recorrida alicerçou a condenação dos réus como litigantes de má-fé com base essencialmente nos seguintes fundamentos:

«(...)

No presente caso será que os RR. agiram de má fé?

A resposta só pode ser afirmativa.

Com efeito, os RR. apresentaram uma versão dos factos deturpada em violação do dever de verdade.

Alegaram que não conheciam o contrato que assinaram, quando não é verdade.

Alegaram que não conheciam os terceiros adquirentes quando não é verdade.

Alegaram que celebraram um contrato de arrendamento com opção de compra e depois uma escritura de compra e venda com aqueles terceiros adquirentes sem qualquer ligação com o contrato de mediação quando não é verdade.

E não pode dizer-se que a sua atuação foi negligente.

Foi dolosa, intencional.

Logo, a má fé do RR. é evidente, o que se declara».

Ponderando as considerações antes expostas, em face dos factos

definitivamente provados, confirma-se que ficou efetivamente demonstrado, entre o mais, que a apelada/autora, na qualidade de empresa mediadora, mantinha contacto com os réus, informando-os sobre as referidas diligências realizadas, sequencialmente enunciadas em 9., a 14., dos factos provados, informando-os também sobre a identidade do cliente em questão, o referido EE, mais decorrendo da matéria de facto provada que, no dia 22 de novembro de 2018, os réus venderam ao referido EE e mulher, FF, o aludido imóvel, pelo preço de 71.000,00 € (sendo este o contrato visado pelo exercício da mediação), apesar de terem comunicado à autora por carta de 9 de maio de 2018, a denúncia ao contrato de mediação imobiliária celebrado a .../2017.

Como também resulta de forma inequívoca do facto enunciado em 23., dos factos provados, os RR. com o descrito comportamento agiram com a intenção de não pagar à A. a retribuição devida pelos serviços de mediação, tendo após a cessação do aludido contrato vendido o imóvel ao interessado EE (e mulher FF) angariado pela A. nos termos referidos *supra*. Assim, provou-se que os RR. após a denúncia datada de 9 de maio de 2018 endereçada à A., não perderam o interesse em vender o imóvel e de o vender a EE e este de o comprar (tendo intervindo na escritura como compradora também a mulher do referido EE, FF), o que foi concretizado nos termos referidos *supra* (ponto 24 dos factos provados).

Ora, contrariamente ao que sucede relativamente aos factos de que não se fez prova - em que tudo se passa como se tais factos não tivessem sido sequer alegados, não podendo retirar-se deles qualquer consequência jurídica, designadamente a prova do facto inverso, com exceção da imposta pelas regras do ónus da prova^[37] - a demonstração dos factos antes enunciados permite afirmar que os réus não só deduziram oposição cuja falta de fundamento não deviam ignorar, como igualmente alteraram a verdade dos factos relevantes para a decisão da causa, permitindo consubstanciar os pressupostos da litigância de má-fé.

Em situação similar, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18-10-2018^[38] entendeu que violava gravemente o dever de cooperação com o tribunal e a parte contrária, devendo ser sancionada por litigância de má-fé, a conduta do réu que nega factos pessoais que vieram a ser declarados provados.

Também o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4-07-2019^[39], manteve a decisão de condenação da ré como litigante de má-fé, confirmando encontrar-se preenchido o pressuposto do artigo 542.º, n.º 2, alínea b), do CPC, por constatar que a ré negou factos pessoais que não podiam deixar de ser do seu conhecimento e que vieram a provar-se, atuando assim dolosamente.

Compulsando o que resulta dos factos provados, em especial o que consta dos pontos 15., 17., 18., 19., 22., 23., e 24., dos factos provados, resulta evidente que se provou uma versão dos factos que se mostra de todo incompatível com o alegado pelos réus em sede de contestação, onde sustentaram, entre o mais, que a autora não os informou do interesse de EE na aquisição do imóvel, nomeadamente da sua identidade ou identificação e das simulações de crédito, e ainda da visita ou visitas que com este fizeram ao imóvel, em face do que sustentaram que a autora, não obstante as diligências efetuadas, nenhuma intervenção e/ou interferência teve na e para a realização do

negocio de compra e venda do imóvel, posteriormente celebrado entre os réus e o referido EE e esposa.

Deste modo, atenta a natureza dos factos em apreciação e que vieram a provar-se, os quais consubstanciam factos pessoais que não podiam deixar de ser do conhecimento do réu, não pode deixar de se concluir que os réus não só deduziram oposição cuja falta de fundamento não deviam ignorar, como igualmente alteraram a verdade dos factos relevantes para a decisão da causa, apresentando nos autos uma falsa versão da realidade ocorrida, o que leva a qualificar tal comportamento à luz do disposto no artigo 542.º, n.ºs 1 e 2, al. b), do CPC, o que configura a qualificação jurídica feita pelo Tribunal *a quo*. Pelo exposto, cumpre julgar improcedente a apelação e, em consequência, confirmar a sentença recorrida.

Tal como resulta da regra enunciada no artigo 527.º, n.º 1, do CPC, a responsabilidade por custas assenta num critério de causalidade, segundo o qual, as custas devem ser suportadas, em regra, pela parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento, pela parte que tirou proveito do processo. Neste domínio, esclarece o n.º 2 do citado preceito, entende-se que dá causa às custas a parte vencida, na proporção em que o for.

No caso em apreciação, como a apelação foi julgada improcedente, as custas da apelação são integralmente da responsabilidade dos recorrentes, atento o seu decaimento.

IV. Decisão

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida.

Custas pelos apelantes.

Guimarães, 22 de fevereiro de 2024

(Acórdão assinado digitalmente)

Paulo Reis (Juiz Desembargador - relator)

Ana Cristina Duarte (Juíza Desembargadora - 1.º adjunto)

Joaquim Boavida (Juiz Desembargador - 2.º adjunto)

[1] Cf. o Ac. do STJ de 19-05-2015 (relatora: Maria dos Prazeres Beleza), revista n.º 405/09.1TMCBR.C1. S1 - 7.ª Secção - disponível em www.dgsi.pt.

[2] Cf., o Ac. TRP de 12-09-2023 (relator: Artur Dionísio Oliveira), p. 1078/21.9T8AMT.P1; em sentido idêntico, os Acs. do STJ de 28-09-2023 (relator: Fernando Baptista), p. 2509/16.5T8PRT.P1. S1; de 09-02-2021 (relatora: Maria João Vaz Tomé), p. 26069/18.3T8PRT.P1. S1; os Acs. TRL de 15-06-2023 (relatora: Gabriela de Fátima Marques), p. 8544/19.4T8ALM.L1-6); TRG de 2-05-2019 (relatora: Maria Amália Santos), p. 3128/15.9T8GMR.G1; TRL de 30-04-2019 (relator: José Capacete), p. 30502/16.0T8LSB.L1-7; TRG de 11-07-2017 (relatora: Maria João Matos), p. 5527/16.0T8GMR.G1; TRG de 10-09-2015 (relatora: Manuela Fialho), p. 639/13.4TTBRG.G1; TRC de 24-04-2012 (relator António Beça Pereira), p. 219/10.6T2VGS.C1, todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[3] Cf., por todos, o Ac. TRP de 23-04-2018 (relator: Jorge Seabra), p.

972/14.8T8GDM.P1, disponível em www.dgsi.pt.

[4] Cf. Luís Filipe Pires de Sousa, *Prova Testemunhal*, Coimbra, Almedina, 2016 - Reimpressão -, p. 373.

[5] Obra citada -, p. 373.

[6] Cf. Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 5ª edição, Almedina, p. 598.

[7] Cf. José Lebre de Freitas, *Introdução ao Processo Civil*, 4.ª edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, pgs. 734 e 735.

[8] Cf. Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Coimbra, Almedina, 2013, p. 224.

[9] Neste sentido, cf. por todos, o Ac. TRG de 30-11-2017 (relator: António Barroca Penha) p. 1426/15.0T8BGC-A. G1, disponível em www.dgsi.pt.

[10] Cf., a propósito, Lebre de Freitas/Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, Volume 2.º, 3.ª edição, Coimbra, Almedina, 2018, pgs. 690-691.

[11] Cf. Pires de Lima/Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, 4.ª edição revista e atualizada, com a colaboração de Henrique Mesquita, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 312.

[12] Cf. Luís Filipe Pires de Sousa, *Prova por Presunção no Direito Civil*, Coimbra, Almedina, 2013, 2.ª edição, p. 51.

[13] Cf. Luís Filipe Pires de Sousa - obra citada -, p. 57.

[14] Cf. Lopes do Rego, *Comentário do Código de Processo Civil*, Coimbra, Almedina, 1999, p. 200-201.

[15] Com as alterações introduzidas pelo Dec. Lei n.º 102/2017, de 23-08.

[16] Na síntese de Fernando Baptista de Oliveira, *Manual da Mediação Imobiliária*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 41.

[17] Cf. o Ac. TRL de 30-11-2010 (relator: Manuel Tomé Soares Gomes), p. 3671/08.6TBALM.L1-7, acessível em www.dgsi.pt.

[18] Cf., Hígina Orvalho Castelo, *Contrato de mediação, Estudo das Prestações Principais*, Setembro de 2013, p. 388, acessível em https://run.unl.pt/bitstream/10362/13121/1/Castelo_2013.pdf.

[19] Cf., Hígina Orvalho Castelo - obra citada -, p. 371.

[20] Cf., Hígina Orvalho Castelo - obra citada - p. 270.

[21] Cf. o Ac. do STJ de 12-12-2013 (relator: Granja da Fonseca), revista n.º 135/11.4TVPRT.G1. S1, 7.ª Secção, em www.dgsi.pt.

[22] Cf. o Ac. do STJ de 10-10-2002 (relator: Moitinho de Almeida), p. 02B2469, em www.dgsi.pt.

[23] Relator Jorge Santos, p. 867/19.9T8BRG.G1, disponível em www.dgsi.pt.

[24] Neste sentido, cf. entre outros, os Acs. TRL de 30-06-2020 (relatora: Cristina Silva Maximiano), p. 2450/18.7T8TVD.L1-7; TRP de 1-07-2014 (relatora: Maria João Areias), p. 19005/12.2YIPRT.P1; TRC de 17-01-2012 (relator: Barateiro Martins), p. 486/10.5T2OBR.C1; TRP de 20-09-2001 (relator: Leonel Serôdio), p. 0131169, disponíveis em www.dgsi.pt.

[25] «Artigo 16.º

Contrato de mediação imobiliária

1 - O contrato de mediação imobiliária é obrigatoriamente reduzido a escrito.

2 - Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objeto material do contrato, com especificação de todos os ónus e

- encargos que sobre ele recaiam;
- b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;
- c) As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;
- d) A identificação do seguro de responsabilidade civil ou da garantia financeira ou instrumento equivalente previsto no artigo 7.º, com indicação da apólice e entidade seguradora ou, quando aplicável, do capital garantido;
- e) A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato;
- f) A identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa;
- g) *A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente.*

(...)

7 - O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 2, 4 e 6 determina a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação.

(...))».

[26] Neste sentido, cf., por todos, o Ac. do STJ de 20-04-2004 (relator: Azevedo Ramos), p. 04A8001. S1; os Acs. TRG de 19-01-2023 (relatora: Maria Eugénia Pedro); TRL de 25-01-2022 (relatora: Maria da Conceição Saavedra), p. 6047/19.6T8LSB.L1-7; TRG de 17-12-2020 (relator: Jorge Santos), p. 867/19.9T8BRG.G1; TRL de 24.03-2009 (relator: António Santos Abrantes Geraldes), p. 3006/07.5TBOER.L1-7; TRC de 10-07-2007 (relator: Ferreira de Barros), p. 3631/05.9TB AVR.C1; todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[27] Cf. Lebre de Freitas/Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, Volume 2.º, 3.ª edição, Coimbra, Almedina, 2017, p. 456.

[28] Relator Silva Salazar, p. 1120/11.1TB PFR.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

[29] Cf. Lebre de Freitas/Isabel Alexandre - Obra citada -, p. 456, em anotação ao artigo 542.º do CPC.

[30] Cf. o Ac. TRG de 31-10-2019 (relator: Alcides Rodrigues), proferido no p. 33627/18.4YIPRT.G1; disponível em www.dgsi.pt

[31] Cf. o Ac. TRG de 31-10-2019 antes citado.

[32] Cf. António Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2018, p. 593.

[33] Cf. António Menezes Cordeiro, *Litigância de Má-Fé Abuso do Direito de Ação e Culpa "In Agendo"*, 3.ª edição, Almedina, 2021, pgs. 63-64.

[34] Cf. António Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa - obra citada -, p. 35.

[35] Cf., Ac. TRG de 23-05-2019 (relatora: Eugénia Cunha), p. 1473/17.8T8BGC.G1, acessível em www.dgsi.pt.

[36] Cf. Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa - obra citada -, p. 593.

[37] Cf., o Ac. TRP de 10-01-2019 (relator: Aristides Rodrigues de Almeida), p. 21800/16.4T8PRT-A. P1, acessível em www.dgsi.pt.

[38] Relator: Ilídio Sacarrão Martins P. 74300/16.1YIPRT.E1-A. S1 - 7.ª Secção -, disponível em www.dgsi.pt.

[39] Relatora: Maria da Graça Trigo, p. 7070/17.0T8VNF.G1. S1- 2.ª

Secção -, disponível em www.dgsi.pt.