

Processo: 2615/20.1T8CSC.L1-7
Relator: LUÍS LAMEIRAS
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
DIREITO À REMUNERAÇÃO
NEXO CAUSAL
ÔNUS DA PROVA
Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 15-07-2025
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE
Sumário:

I – Apenas são hábeis a ser adquiridos para o processo os factos que, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito em controvérsia, possam ter impacto na decisão de mérito; como, no espectro destes, apenas são susceptíveis de serem objecto de impugnação sobre matéria de facto, aqueles que forem passíveis de um juízo probatório de livre convicção (artigos 607º, nº 5, 662º, nº 1 e 663º, nº 2, final, do Código de Processo Civil).

II – Em contrato de mediação imobiliária, o direito à remuneração apenas germina na esfera jurídica da empresa mediadora se, entre a actividade por ela empreendida e o negócio visado pelo exercício da mediação, for possível detectar um laço de nexos causal (artigo 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro).

III – A espessura dessa ligação causal deve ser procurada em factos reveladores de um juízo de probabilidade marcante, que pode não ser exclusivo, mas deve permitir supor ou ter como razoavelmente expectável, uma vez desenvolvida aquela actividade, que o negócio que se lhe seguiu viesse a ser concluído.

IV – A circunstância de o negócio visado ser celebrado após o termo do contrato de mediação não é obstáculo ao germinar do direito à remuneração, a cargo do cliente, desde que para a sua conclusão seja possível encontrar a influência, assim densificada, na actuação do mediador.

V – Para quebrar o nexos causal é essencial a verificação de factos que evidenciem, com consistência, que, não obstante a propensão da actividade da mediadora, outras circunstâncias existiram que foram decisivas e determinantes para a dissidência, para uma cisão fatal, entre a actuação que foi empreendida e o negócio que veio a ter lugar.

VI – É ónus de prova da empresa mediadora, credora da remuneração, a factualidade própria do nexos causal (artigo 342º, nº 1, do Código Civil); e ónus de prova do cliente, seu devedor, a factualidade reveladora da sua cisão excepcional ou extraordinária (artigo 342º, nº 2).

VII – A circunstância de um crédito, concreto e com prazo certo, vir a ser contraído com base em juízos de equidade (artigo 1158º,

nº 2, final, do Código Civil) não é, por si, razão bastante para o considerar como crédito ilíquido (artigo 805º, nº 3, início, do Código Civil).

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

I – Relatório

1. O curso da acção no tribunal *a quo*.

1.1. S... Mediação Imobiliária Ld.^a propôs acção declarativa contra L... e J... a pedir a condenação dos réus a pagarem-lhe (1.º) 103.320,00 €, « em virtude do incumprimento [de um] contrato de mediação imobiliária » e juros de mora à taxa de 4% « desde a data da escritura de compra e venda do imóvel, em 31.5.2017 [...], e que na presente data perfazem [...] 11.212,27 € », ou, « caso assim se não entenda », (2.º) 103.320,00 €, « a título de enriquecimento sem causa » (1.10.2020).

Alegou, no que é de mais essencial, que os réus eram comproprietários do prédio urbano sito no Bairro ..., Rua ... nº ... e ..., em P...; e que, após negociação preliminar, celebraram com a autora, em 17.2.2016, um contrato de mediação imobiliária, em regime de não exclusividade, para venda desse imóvel.

Procedeu à sua publicitação e promoção; e encontrou interessados, que acompanhou e enquadrou.

Um desses interessados, a quem deu a conhecer o imóvel e a oportunidade de negócio, foi o casal A...; com quem encetou contactos vários, e recíprocos, a partir de Maio de 2016; e o acompanhou em visitas.

O casal manifestou forte e real interesse na compra, e propôs informalmente um preço; mas que, transmitido aos réus, não teve por eles enquadramento.

Simultaneamente, mostrou interesse na compra a empresa W...; com visitas também ao imóvel, e proposta de um preço.

Mas mantendo a autora o contacto com outros potenciais interessados.

Em Setembro seguinte, o casal A... reiterou o interesse.

E a autora comunicou aguardar a decisão dos réus quanto às várias propostas.

Em qualquer dos casos, « o contacto estabelecido entre os RR e os potenciais interessados na compra do imóvel [...] deveu[-se] à mediação realizada pela [...] A ».

Entretanto, os réus comunicaram que optavam pela proposta da W... .

Preparou-se a documentação tendente ao contrato definitivo; e encetaram-se contactos entre os mandatados dos réus e da autora.

A minuta da compra e venda foi acordada entre os réus e a W...; mas o representante desta « resolveu posteriormente alterar

algumas das cláusulas ».

A autora, em 25.10.2016, remeteu aos réus « o contrato revisto e alterado [...], para análise ».

E, sem resposta, a autora solicitou-lhes que se pronunciassem.

Os réus, em 3.11.2016, responderam; transmitiram « o seu desagrado quanto à modificação das cláusulas [...] e [comunicaram] a intenção de vir a denunciar o contrato de mediação ».

Houveram contactos, « na tentativa de harmonização das partes com vista à conclusão do negócio de venda ».

E encetou-se uma reunião, em 14.11.2016; infrutífera, « *uma vez que a A veio nesse momento a saber que o negócio de venda [...] se tinha concretizado com o casal A...* ».

Em 25.11.2016, os réus comunicaram à autora a cessação, por denúncia, do contrato de mediação.

Em 31.5.2017, *entre os réus e o casal A..., sem conhecimento da autora, foi celebrada a escritura pública de compra e venda do imóvel.*

Esta, que « se deveu apenas e só à mediação realizada [...], e sem a qual [...] nunca se teria realizado ».

A autora honrou os vínculos da mediação imobiliária.

A compra e venda « veio a ser outorgada entre os RR e um comprador que lhe foi apresentado e proporcionado pela A ».

Em qualquer dos casos; os réus « beneficiaram da actividade da autora ».

O que os constitui, ainda que a título subsidiário, na obrigação de lhe pagarem a contraprestação; com fundamento no instituto do enriquecimento sem causa.

1.2. (1.) O réu J... contestou (20.11.2020).

Conclui que a acção deve ser julgada « totalmente improcedente ».

Na mediação, referida ao prédio urbano sito na Rua nº ..., em P..., houve contactos com a autora; mas sem uma proposta aceitável para os réus.

E é verdade que o casal A... apareceu como interessado; mas com um valor de preço que foi recusado, e definitivamente « pelo menos desde Junho de 2016 ».

À W..., de seu lado, apenas interessava a compra « se os vendedores procedessem previamente à divisão do prédio em dois lotes, pretensão absolutamente inaceitável para os RR, que de imediato a recusaram ».

E nem disseram à autora, pese a insistência desta por este cliente, « que lhe aceitariam a inadmissível proposta ».

Sem proposta alternativa da mediadora, « que continuava a querer impor a aceitação da dita exigência do investidor », os réus decidiram prescindir dos seus serviços.

E ponderaram a aquisição por um dos comproprietários; como informaram.

E foi quando, ocasionalmente, « o conhecido vizinho [desde a juventude; residente na vizinhança; o marido A...] encontrou o réu J... [...] junto à casa da Rua ... e manifestou a sua surpresa quando soube que não tinha ainda sido vendida, porque a A lhes tinha garantido a compra, meses antes, por um investidor »; como transmitiu que, com a esposa, « só tinham, afinal, desistido definitivamente da compra [...] quando a representante da A lhes assegurou que já fôra adquirido por terceiro, embora tivessem chegado a subir a oferta ».

A autora, em rigor, afastou o casal A... do negócio, « nada tendo a ver com a aquisição que viria a ser concretizada »; e traiu a confiança dos réus ao esconder que o casal tinha, finalmente, proposto um valor de aquisição diferente do anunciado aos vendedores.

Os réus tinham há muito recusado a proposta da W...; e só depois tomaram conhecimento, « sem a menor interferência da A », que esta lhes escondera o valor da renovada proposta do casal. Como o casal acabava de saber « que era falsa a informação da A, meses atrás, sobre a venda da casa ao tal investidor, que os tinha feito desistir do negócio, e que a proposta deles jamais tinha chegado ao conhecimento dos vendedores ».

« A negociação entre os futuros compradores e os RR [...] iria só então iniciar-se, e apenas viria a ser concluída através da escritura de compra e venda outorgada no dia 31 de Maio de 2017 ».

A autora distanciou o casal A...; informou-o falsamente de que « a casa já tinha sido vendida »; e informou falsamente os réus de um único (outro) interessado; omitindo-lhes a nova proposta de preço do casal.

A compra e venda não teve a mínima colaboração ou intervenção da autora; e foi já quando os réus ensaiavam uma outra solução para o prédio, que se permitiu a sua negociação.

O enriquecimento sem causa é, igualmente, inconsequente.

As diligências da mediadora quadram o trabalho comum conducente ao resultado que se visa concretamente (a feitura da venda); e que, no caso, foi alheio a elas.

1.2. (2.) O réu L... também contestou (23.11.2020).

Conclui, à mesma, pela íntegra improcedência, e absolvição dos pedidos.

Suscitou a prescrição presuntiva (dois anos), a respeito da comissão.

E a prescrição extintiva (três anos), a respeito do enriquecimento sem causa.

Invocou o conhecimento, de vizinhança, de muitas décadas da esposa do casal A... .

E acrescentou; a omissão da proposta reforçada do casal, já que a inicial fôra rejeitada; e a indicação (exaustiva) do representante da W... como « único possível interessado ».

A autora « não teve nada a ver com a aquisição que viria a ser concretizada »; desde cedo informou os réus que o casal nunca chegaria ao preço pretendido; e insistiu « para além do normal e razoável » na celebração do negócio com aquela (outra) empresa. A pretensão da empresa era diferente do visado pelos vendedores; e era a de « comprar dois lotes de terreno, para, de seguida, os revender »; devendo aqueles, primeiro, converter o seu imóvel nos dois lotes (a suas expensas); tarefa a que a própria autora, aliás, se propôs.

Esta transacção « nada tinha a ver » com a mediação ajustada; e os réus « resolveram desistir da venda »; e retomar uma ideia da aquisição da metade do outro por um deles (ideia mantida « praticamente, até ao dia da outorga da escritura a favor do casal A... »).

Comunicaram a desistência à autora; e denunciaram a mediação. Já depois; ocasionalmente, o marido do casal A... « foi informado que a moradia não havia sido vendida »; admirado, transmitiu que a autora « o havia informado que a moradia já havia sido vendida a um investidor [...] e que estava fora do mercado ». Foi a autora que não cumpriu, com boa fé, a mediação firmada com os réus; visando o interesse próprio de garantir outras comissões do comprador por quem insistia, além do mais. E daí afastar o casal, informando-o que o imóvel já estava vendido/apalavrado a outrem.

A actuação da autora « foi toda desenvolvida no sentido de o negócio dos réus com o casal A... não se concretizar ».

Os réus só fortuitamente não perderam o casal, como comprador. Nenhuma comissão, portanto, lhe sendo devida.

Ao mesmo tempo, falecendo os pressupostos do enriquecimento sem causa.

Quando foi a autora que mentiu aos réus ao informar que o casal não aceitava pagar mais do que a proposta inicial; e mentiu ao casal ao informar que aqueles já tinham vendido o imóvel, « o que os levou, com muita pena, a desistir da aquisição ».

A autora agiu com má-fé, « bem como com a propositura da presente acção, onde bem sabe não ter qualquer razão ».

E deve « ser condenada como litigante de má-fé em multa [...] e indemnização a favor dos réus, a fixar segundo o prudente arbítrio do tribunal ».

1.3. A autora respondeu (28.1.2021).

E assim, com maior relevo:

(1.º) Rejeitou as excepções prescricivas, (1.1) presuntiva e (1.2) extintiva.

(2.º) Reiterou a sua versão (inicial) dos factos; e imputou aos réus uma encenação de circunstâncias, visando o objectivo de se furtarem a honrar a mediação firmada.

E concluiu que não litiga de má-fé.

(3.º) Imputou comportamento processual censurável aos réus;

alterando a verdade e conhecendo a justeza do direito da autora. Sendo eles quem litiga de má-fé, devem ser condenados « em multa dignificadora, desencorajadora de novas temeridades » e em indemnização « no valor que o tribunal julgar conveniente, mas que atenta a gravidade [...] não deverá ser inferior a 100.000,00 € ».

1.4. Progrediu a instância declaratória.

1.4.1. No despacho saneador, além do mais, foi concretamente apreciada, e julgada « improcedente [a questão da] excepção peremptória da prescrição presuntiva » (12.5.2021).

1.4.2. Foi programada, e decorreu, a audiência final ([1.] 15.2.2022 [prova pessoal]; [2.] 30.3.2022 [alegações orais]).

1.5. A senhora juíza *a quo* proferiu a sentença final (13.12.2022).

Além do mais, evidenciou assim:

« [...] estamos em posição de concluir que, apesar de não se ter apurado – como alegado pela A – que o referido contrato de compra e venda apenas ocorreu por força da sua conduta, a verdade é que temos por indiscutível que o cumprimento (ainda que parcial) da prestação a que se obrigou no contrato de mediação imobiliária contribuiu para a verificação do resultado: a venda ao casal A... »

É que foi por conta da sua acção que os posteriores adquirentes tiveram conhecimento das características do imóvel e dos termos do negócio, tendo, por essa via, surgido a intenção em contratar. Acresce que a circunstância de a A não ter dado conhecimento da proposta do casal A... do valor de € 1 400 000,00 verificou-se quando ainda não tinha sido rejeitada liminarmente os termos da promessa de acordo de P..., como proposto por mail datado de 25/10/2016, o que veio a acontecer, pelo menos, em 3/11/2016. Aliás, posteriormente, seguiram-lhe tentativas de manter o negócio com o interessado P..., o que não foi consolidadamente conseguido, como se alcança da missiva datada de 25/11/2016. Daí que, não se logrando apurar a tese dos RR., de que a A rejeitou o negócio proposto pelo casal adquirente, não se poderá concluir pela interrupção do nexa causal. »

E mais à frente:

« [...] as partes convencionaram uma remuneração correspondente a 6% (acrescida de IVA à taxa legal em vigor) do preço do contrato definitivo. Porém, como vimos, a A não cumpriu integralmente a sua prestação. Deste modo, por aplicação do disposto no artigo 1158.º, n.º 2, *ex vi* artigo 1156.º do Código Civil, a prestação devida pelos RR. deverá ser fixada com recurso a critérios de equidade.

(...)

In casu, consideramos os elementos constantes dos autos, julga-se justo e adequado fixar a remuneração devida à A em um terço do valor a que teria direito, caso tivesse cumprido integralmente a sua prestação, tendo em atenção que promoveu a venda do imóvel

junto do casal A..., realizou três visitas, deu-lhes *feedback* da proposta de P... até, pelo menos, ao dia 1/10/2016. Não obstante, não chegou a transmitir a sua ulterior proposta de preço de aquisição, como não demonstrou ter tido qualquer outra intervenção para a outorga da escritura pública definitiva. O que resulta no valor de € 28 000,00 [...] »

No dispositivo final, a sentença:

(1.º) Condenou « os RR L... e J... a pagar à A S..., **MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LDA** a quantia de € 28 000,00 [...], acrescida de IVA à taxa legal em vigor e de juros de mora, à taxa de 4% [...], calculados desde 31/05/2017 até efectivo e integral pagamento »;

(2.º) e absolveu-os « do demais contra si peticionado ».

(3.º) Absolveu « A e RR dos pedidos de litigância de má-fé ».

(4.º) Condenou « A e RR nas custas devidas, na proporção dos respectivos decaimentos, fixando-se em 1/3 para a A e 2/3 para os RR, quanto à instância principal, e na proporção de metade na instância incidental ».

1.6. Num requerimento avulso, os réus suscitaram a rectificação de erro material em tema de distribuição da responsabilidade tributária; por terem decaído em apenas 1/3, e a autora em 2/3 (10.2.2023).

Sobre o assunto, especificamente, a autora referiu-se a « dever[...] ser rejeitado / indeferido [...] o pedido de rectificação dos RR » (16.10.2023).

O senhor juiz *a quo* recusou apreciar a questão (14.5.2024).

2. As instâncias (de cada um) dos recursos.

2.1. O recurso principal.

A autora inconformou-se com a sentença; e interpôs recurso.

Esquematizou assim as conclusões da sua alegação.

a. A Sentença proferida em 13/12/2022 constitui o objecto do presente recurso *na parte em que julgou a acção improcedente*, condenando os Réus no pagamento à Autora do montante de apenas € 28.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor e de juros de mora à taxa de 4% calculados desde 31/05/2017 e até efectivo e integral pagamento, ao invés de, como se deveria ter verificado, condenar os Réus no peticionado pagamento à Autora do montante de € 103.320,00, igualmente acrescido dos juros de mora liquidados nos mesmos termos determinados na decisão recorrida.

Erros no julgamento quanto à matéria de facto - Impugnação da matéria de facto com reapreciação da prova gravada

b. O Tribunal *a quo* cometeu um erro de julgamento ao não conduzir os factos vertidos nos *artigos 5.º a 7.º da PI* à matéria de facto considerada provada, porquanto, os mesmo resultam demonstrados i) do teor dos Documentos n.ºs 6 e 7 juntos com a PI, ii) do depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:09:00.2 a 00:15:32.3

[...]), iii) do depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:04:21.2 a 00:04:53.6 [...]), e ainda à luz das regras da experiência no necessário encadeamento cronológico da relação encetada entre as partes que vem reflectida nos factos provados D) a H).

c. Devendo assim o Venerando Tribunal *ad quem* alterar a decisão proferida na Sentença recorrida, dando como assentes os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

- *Os RR. recorreram aos serviços da A. procurando a promoção do Imóvel referido em C) com o objectivo de venda do mesmo, requerendo assim à A. a prestação de serviços de mediação imobiliária.*

- *Os RR. entregaram à A. para análise os elementos do Imóvel referido em C) e discutiram com a A. os termos do negócio pretendido pelos RR..*

- *Os colaboradores da A. foram conhecer o Imóvel referido em C), tiraram fotografias do mesmo e verificaram a conformidade da documentação entregue e recolhida relativa ao Imóvel.*

d. Atendendo i) ao teor dos Documentos n.ºs 9, 10, 11, 14, 17, 18 e 24 juntos com a PI, ii) ao depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:02:33.8 a 00:03:37.5, e 00:42:59.4 a 00:43:34.4 [...]), iii) ao depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:05:24.0 a 00:08:12.1 e 00:17:07.3 a 00:17:12.0 [...]), iv) ao depoimento da testemunha J... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:14:44:8 a 00:14:55:9, e 00:32:24:5 a 00:33:59:6 [...]), v) ao depoimento da testemunha R... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:02:53.3 a 00:10:27.7 [...]) vi) e ao depoimento da testemunha S... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:48:39.7 a 00:49:15.6 [...]), o Tribunal *a quo* cometeu um erro de julgamento ao não conduzir à matéria assente os seguintes factos, que este Venerando Tribunal *ad quem* deverá aditar aos factos considerados provados:

- *J... e R... encontravam-se condicionados à prévia venda da sua habitação à data para poderem adquirir o Imóvel referido em C);*

- *Por essa condicionante o casal A... não formalizou a sua proposta de aquisição do Imóvel referida no facto provado P);*

- *Pela referida condicionante o casal A... não apresentou junto dos RR., por intermédio da A., uma proposta de aquisição do Imóvel referido em C) de valor superior à proposta constante do facto provado P);*

- *Os colaboradores da A. insistiram, por mais de uma ocasião, junto do casal A... para que estes formalizassem por escrito a sua proposta de aquisição do Imóvel referida em P), e para que apresentassem junto dos RR., com a intermediação da A., uma proposta de valor superior à identificada no facto provado P).*

e. As provas produzidas nos autos contrariam a decisão, errada, do Tribunal *a quo* ao considerar provado o *facto NN*) com a redacção que consta da Sentença recorrida.

f. Atendendo i) ao teor do Documento n.º 20 junto com a PI, ii) ao depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:31:52.0 a 00:32:00.4, 00:41:42.7 a 00:42:45.3, e 01:02:12.6 a 01:02:32.3 [...]), iii) ao depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:29:21.8 a 00:29:28.3, e 00:34:22.9 a 00:34:34.7 [...]), iv) ao depoimento da testemunha J... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:11:43:2 a 00:11:50:6, 00:12:38:7 a 00:12:43:4 [...]), v) ao depoimento da testemunha R... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:15:04:4 a 00:15:13.3, e 00:17:56:8 a 00:18:04.1 [...]), o Tribunal *a quo* cometeu um manifesto erro de julgamento ao considerar provado o *facto NN*) com a redacção que consta da Sentença recorrida, devendo o mesmo ser alterado e passar a ter a seguinte redacção:

“Admirado, J... transmitiu que a Autora o havia informado que a moradia estava a ser vendida a um investidor – o P... – e que estava fora do mercado”.

g. Na hipótese de manutenção da redacção do *facto provado NN*) fixado na Sentença recorrida, o que se concebe sem conceder e por mera cautela de patrocínio, uma vez que a decisão proferida sobre a matéria de facto é omissa quanto ao que foi efectivamente comunicado pela Recorrente ao casal A... neste preciso contexto, deverá ser aditada à matéria assente o seguinte facto, por provado e na imediata sequência do facto provado AA.:

- A A. informou o casal A... que o Imóvel referido em C.) estava a ser comercializado e reservado a favor do Sr. P..., e que os Réus haviam aceite uma proposta de aquisição do Imóvel por parte daquele e estava em curso entre os mesmos o procedimento para a compra e venda do Imóvel.

h. O Tribunal *a quo* cometeu um erro de julgamento ao não conduzir os factos vertidos no artigo 18.º do Requerimento apresentado pela A. em 28/01/2021 à matéria de facto considerada provada, porquanto, os mesmo resultam demonstrados i) do depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:26:46.7 a 00:28:08.6, e minutos 00:37:24.0 a 00:38:36.5 [...]), e ii) do depoimento da testemunha P... na sessão da audiência de julgamento de 15/02/2022 (minutos 00:10:18.3 a 00:11:40.9 [...]).

i. Devendo assim o Venerando Tribunal *ad quem* alterar a decisão proferida na Sentença recorrida, dando como assentes os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

- Após a reunião referida no facto provado EE) o Advogado dos RR. propôs à A. que os RR. concluíssem a venda do Imóvel referido em C.) com o casal A... sem a intervenção formal da A. no negócio

e sem o pagamento da respectiva comissão à mesma, tendo como contrapartida a entrega à A., em regime de exclusividade, da intermediação na venda da habitação do casal A... à data.

- Tal proposta de acordo referida no facto provado antecedente não foi aceite pela A.

Erros de julgamento na apreciação da matéria de facto e na aplicação do direito

j. Na decisão recorrida o douto Tribunal *a quo* incorreu em manifestos erros de julgamento na subsunção da matéria de facto ao Direito aplicável, designadamente ao ter decidido julgar a acção apenas parcialmente procedente com base no suposto não cumprimento integral da prestação a que a A. estava obrigada nos termos do contrato de mediação imobiliária, e reduzindo assim através de pretensos critérios de equidade, injusta e injustificadamente, a remuneração peticionada pela A. que lhe é devida pelos RR.

k. Contrariamente ao decidido na Sentença recorrida, face aos factos considerados provados, e ainda à demais matéria de facto que deverá ser dada como assente nos termos anteriormente pugnados em sede de impugnação da decisão da matéria de facto, resulta de forma evidente que a Recorrente cumpriu integralmente a sua prestação emergente do contrato de mediação imobiliária celebrado com os Recorridos.

l. Na Sentença recorrida o Tribunal *a quo*, com base na matéria de facto provada, reconhece a verificação do requisito do direito à remuneração da Recorrente correspondente à existência denexo de causalidade entre a actividade por si desenvolvida e o negócio concretizado pelos Recorridos.

m. Não obstante a Sentença recorrida incorreu em manifesto erro de julgamento na subsunção dos factos ao Direito ao ter considerado que a Recorrente apenas cumpriu parcialmente a prestação a que se obrigou no contrato de mediação imobiliária, o que o Tribunal *a quo* sustenta em duas circunstâncias: 1) a falta de transmissão pela Recorrente aos Recorridos da ulterior proposta de aquisição do Imóvel que lhe foi verbalmente comunicada pelo casal A...; e 2) a falta de posterior intervenção da Recorrente para a escritura pública de compra e venda do Imóvel celebrada em 31/05/2017.

n. Quanto ao primeiro dos fundamentos apresentados pelo Tribunal *a quo* para considerar que a Recorrente apenas cumpriu parcialmente a sua prestação, constitui um evidente erro de julgamento desde logo porque dos factos assentes nos autos resulta que a Recorrente não transmitiu aos Recorridos, nem tinha a obrigação de transmitir, numa fase inicial, a ulterior proposta verbal de aquisição do Imóvel pelo casal A..., na medida em que a mesma foi apresentada por estes num período em que os Recorridos já tinham aceite uma proposta de aquisição do Imóvel pelo Sr. P..., em que o Imóvel se encontrava

reservado a favor deste último com suspensão de negociações quanto a outros interessados, e em que estava em curso procedimento contratual de venda do Imóvel ao Sr. P... por instruções expressas dos Recorridos.

o. Acrescendo que, como é evidente, tendo sido comunicada validamente pelos Recorridos à Recorrente a denúncia do contrato de mediação imobiliária (o que de resto nem sequer foi posto em causa nos autos) na mesma data em que chegou ao conhecimento da Recorrente a queda do negócio com o Sr. P..., a partir dessa data, 3/11/2016, a falta de transmissão pela Recorrente aos Recorridos da proposta de aquisição do Imóvel em referência por parte do casal A... não constitui a violação de qualquer obrigação, nem qualquer incumprimento da parte da Recorrente.

p. Erradamente o douto Tribunal *a quo* não atendeu a que a denúncia do contrato de mediação imobiliária pelos Recorridos produziu os seus efeitos a partir dessa data de 03/11/2016, e a obrigação que a Recorrente tinha de comunicar as propostas que obteve por virtude do desenvolvimento da sua actividade deixou inteiramente de existir a partir dessa mesma data.

q. De resto, com tal denúncia do contrato de mediação imobiliária pelos Recorridos a Recorrente deixou de ter qualquer legitimidade para praticar qualquer acto de mediação imobiliária quanto ao Imóvel em causa nos autos (nomeadamente para facilitar e intermediar a apresentação de propostas por interessados na aquisição), seja quanto à intermediação de um negócio entre os Recorridos e o casal A... seja com qualquer outro interessado.

r. Contrariamente ao que resulta da fundamentação apresentada pelo douto Tribunal *a quo*, em manifesto erro de julgamento, a partir daquela data de 03/11/2016, com o recebimento pela Recorrente da comunicação dos Recorridos no sentido da queda do negócio com o Sr. P..., concomitantemente com a denúncia pelos Recorridos do contrato de mediação imobiliária, a Recorrente não só deixou de ter qualquer obrigação contratual de transmitir aos Recorridos a tal proposta em referência de aquisição do Imóvel por parte do casal A..., como nem sequer tinha legitimidade para o fazer.

s. Exactly pelas mesmas razões, a Recorrente não poderia ter qualquer intervenção na escritura pública de compra e venda do Imóvel celebrada em 31/05/2017, constituindo um evidente erro de julgamento do Tribunal *a quo* o entendimento de que tal circunstância configura um incumprimento parcial da prestação a que a Recorrente se obrigou no contrato de mediação imobiliária.

t. Tendo a Recorrente sido totalmente afastada pelos Recorridos da sua actividade de mediação imobiliária em causa nos autos (conforme resulta da matéria de facto provada na Sentença

recorrida), é gritante que a partir daquela denúncia do contrato, em 03/11/2016, não é possível imputar à Recorrente a violação de qualquer obrigação ou qualquer incumprimento da sua prestação, por actos, omissivos ou activos.

u. A preparação da documentação contratual e a mera intervenção da Recorrente na escritura pública de compra e venda do Imóvel não consubstanciam actos integrantes da prestação típica de mediação imobiliária tal como esta vem legalmente prevista no artigo 2.º da Lei n.º 15/2013.

v. Quanto à preparação da documentação contratual para efeitos de escrituras públicas de compra e venda de imóveis saliente-se que tais actos constituem actos próprios dos Advogados e Solicitadores, pelo que, naturalmente, encontram-se fora da alçada dos actos que os mediadores imobiliários estão habilitados a praticar, sob pena do cometimento de crime de procuradoria ilícita nos termos conjugados do disposto nos artigos 1.º n.º 6 e 7.º n.º 1 da Lei n.º 49/2004, de 24 de Agosto.

w. A factualidade assente nos autos não deixa dúvidas de que a Recorrente cumpriu integralmente a prestação tipicamente relevante a seu cargo nos termos do contrato de mediação imobiliária e da Lei, estando a decisão recorrida, em sentido contrário, inquinada por um manifesto erro de julgamento no plano da subsunção dos factos provados ao disposto nos artigos 2.º e 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, violando, assim, as normas jurídicas ínsitas nos mencionados preceitos.

x. Contrariamente ao que resulta da decisão recorrida, para ter direito à remuneração integral convencionada com os Recorridos nos termos do contrato de mediação imobiliária, ou seja, para que se considerasse que a Recorrente cumpriu integralmente a sua prestação, à Recorrente não era exigível qualquer outra intervenção para a outorga da escritura pública definitiva celebrada em 31/05/2017 para além daquela que resulta da matéria de facto provada e que conduziu o Tribunal *a quo* à conclusão que se lê em sede de fundamentação da sua decisão:

“É que foi por conta da sua acção que os posteriores adquirentes tiveram conhecimento das características do imóvel e dos termos do negócio, tendo, por essa via, surgido a intenção em contratar.”

Subsidiariamente,

y. O Tribunal *a quo* fixou uma remuneração à Recorrente que se revela manifestamente injusta, desproporcional e desadequada ao determinante contributo que teve para a venda do Imóvel, e que, entre o mais, vem sintetizado na Sentença recorrida nos termos seguintes:

“É que foi por conta da sua acção que os posteriores adquirentes tiveram conhecimento das características do imóvel e dos termos do negócio, tendo, por essa via, surgido a intenção em contratar.”

z. Na concreta fixação da remuneração devida pelos Recorridos à Recorrente o Tribunal *a quo* incorreu num gritante erro de

juízo e violação dos juízos de equidade e das normas jurídicas ínsitas nos artigos 1156.º e 1158.º n.º 2 do Código Civil, porquanto o montante de remuneração fixado mostra-se manifestamente insuficiente, injusto e desadequado ao contributo substancial e imprescindível, assente nos autos, que a Recorrente teve para tornar possível a venda do Imóvel.

aa. Uma remuneração justa e adequada ao contributo da Recorrente para o negócio em apreço, a ser determinada por juízos de equidade, nunca poderia ser fixada em valor inferior a 75% do valor peticionado na PI.

Em síntese; a sentença recorrida deve ser revogada « na parte em que julgou a acção parcialmente improcedente » e substituída por outra que:

a) « Condene os Recorridos a pagarem à Recorrente a quantia de € 103.320,00 (...), a título de comissão devida nos termos do contrato de mediação imobiliária outorgado entre as Partes e relativo ao Prédio urbano situado em P..., Bairro ..., Rua ..., n.ºs ... e ... (...) »; e

b) « Condene os Recorridos a pagarem à Recorrente os juros de mora vencidos e vincendos, à taxa legal de 4%, contados desde a data da escritura de compra e venda do Imóvel, em 31/05/2017, e até ao efectivo e integral pagamento ».

Ou, subsidiariamente, se assim não se entender:

« Condene os Recorridos a pagarem à Recorrente uma remuneração equitativamente fixada nos termos do disposto nos artigos 1156.º e 1158.º n.º 2 do Código Civil, de acordo com o prudente arbítrio [do] Tribunal, mas que, em qualquer dos casos, não deverá ser inferior a 75% (...) do valor total peticionado supra em a) e dos correspondentes juros ».

2.2. O recurso subordinado.

2.2.1. Os réus recorreram também, mas subordinadamente, da sentença.

Esquematizaram assim as conclusões da alegação respectiva.

a. Feita a requerida reapreciação, quer dos documentos, quer dos depoimentos gravados, e ainda dos dois documentos – licença de utilização e planta de localização – fornecidas à Autora aquando da outorga do contrato de mediação, cuja junção nos termos do artigo 651º CPC se requer, deve dar-se como provado que:

“*Facto C*: Até 31/05/2017, mostrava-se inscrito a favor dos RR. o prédio urbano, composto por moradia de cave com duas divisões, rés-do-chão, 1.º andar e logradouro, situado em P..., anteriormente denominado Bairro ..., Rua ..., n.º ... e ..., e actualmente denominada Rua ..., n.º ..., descrito na 1.ª

Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ... e inscrito na matriz predial da União de Freguesias de ... e ..., P... e C... sob o artigo ..., cfr. certidão do registo predial junta como documento n.º 4 junto com a petição inicial e caderneta predial junta como documento n.º 5 com a petição inicial e cujo conteúdo

se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais”
“*Facto D:* Por documento denominado “Contrato de Mediação Imobiliária”, datado de 17 de Fevereiro de 2016, subscrito pelos RR. e pela A., na qualidade de mediadora, foi acordado que a A. se obrigava a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do prédio sito à Rua ..., n.º ..., em P..., pelo preço de €1 800 000,00, desenvolvendo para o efeito acções de prospecção e recolha de informações, em regime de não exclusividade e pelo prazo de um ano, renovável por iguais e sucessivos períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, cfr. documento 6 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais”

“*Facto G:* A A. procedeu à publicitação do prédio sito à Rua ..., n.º ..., P..., com a área global de 2903m², sendo construção com área de 256,06 m² e logradouro com a área de 2646,95m².”

“*Facto H:* A A. procedeu também à promoção do prédio sito à Rua ..., n.º ..., P..., com a área global de 2903m², sendo construção com área de 256,06 m² e logradouro com a área de 2646,95m² junto de potenciais investidores, com quem trabalha regularmente”

“*Facto N:* No dia 06/06/2016, o casal A... visitou o prédio sito à Rua ..., n.º ..., P..., acompanhado por P..., cfr. ficha de visita junta como documento n.º 12 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.”

“*Facto P:* Na sequência da mencionada visita, o casal A... manifestou interesse em adquirir o prédio sito à Rua ..., n.º ..., P..., tendo surgido uma proposta verbal a P..., no valor de €1.000.000,00 (um milhão de euros).”

b. Definido no despacho saneador (...) que o que está em causa na presente acção é “*Apurar se devem os RR. ser condenados a pagar a quantia peticionada pela A.*”, sendo temas de prova “1. O acordo celebrado entre a A. e os RR. 2. O incumprimento do acordo por parte dos RR. e respectivas consequências. 3. O incumprimento do acordo por parte da A. e respectivas consequências. 4. A denúncia do acordo por parte dos RR. (...)”, terá de se começar por saber qual o período de vigência desse “acordo”, ou seja: do contrato de mediação celebrado entre a A. e os RR.

c. Como resulta dos documentos e dos depoimentos gravados, nomeadamente, daqueles cuja reapreciação se requer, esse contrato de mediação, em regime de não exclusividade, foi assinado pela A. e pelos RR. no dia 17/02/2016, tendo o respectivo termo, confirmado e aceite pela própria A., no dia 03/11/2016.

d. Na comunicação dirigida à A. nesse dia 03/11/2016, os RR. deixaram bem claro o motivo da denúncia do contrato, aceite e confirmada pela A.

e. Que reconhece expressamente não haver nessa data qualquer proposta formalizada por parte dos futuros adquirentes, que

faziam depender a respectiva intenção de compra da venda da própria casa.

f. No termo do contrato de mediação que constituiria a única fonte de alegada obrigação dos RR., a única proposta que chegara a ser apresentada era a de um tal P..., que fora justificadamente recusada pelos RR., face à absurda insistência na compra daquilo que os RR. jamais tinham tido para vender: o dito proponente exigia que os RR. dividissem previamente o prédio de que eram comproprietários e lhe vendessem os dois prédios resultantes...

g. Recusada tal proposta, bem como a insuportável insistência da mediadora, os RR. decidiram acabar com a mediação e retomar o projecto da compra pelo comproprietário L... da parte do irmão J... .

h. Entretanto, a A. ocultara uma proposta de compra do prédio pelo casal A..., conhecidos de infância e vizinhos dos RR., dizendo, a estes, que a única proposta existente era a do referido P... e, àqueles (o casal A...), que a casa já estava negociada com esse outro interessado, fora do mercado, portanto.

i. Os RR. vieram, entretanto, a saber que o dito P... teria feito um pagamento à A., uma espécie de “reserva”, não autorizada nem legal.

j. Algum tempo depois, quando o J... passava de automóvel pela morada dos RR. (vive muito próximo), ... foi informado que a moradia não havia sido vendida (facto provado “MM”), e que os RR. estavam a negociar entre eles a propriedade, que iria ficar para o irmão L....

k. Tendo posteriormente o casal A... reunido as condições que lhe permitiriam avançar com nova proposta de compra do prédio dos autos, foram ter com os RR. e chegaram a acordo nos termos do contrato-promessa de compra e venda junto ao processo, assinado no dia 18/03/2017, vindo a ser celebrada a escritura de compra e venda no dia 31/05/2017, cerca de 7 meses após o termo do contrato de mediação que tinha vigorado entre a A. e os RR.

l. Durante a vigência do contrato de mediação a A. nada fez que justificasse o pagamento pelos RR. de qualquer comissão, tendo-se limitado a executar o trabalho normal de qualquer empresa mediadora de imóveis.

m. Terminado o contrato celebrado entre a A. e os RR., cessaram todos os direitos e obrigações que vigoraram entre as partes contratantes, sem que fossem alcançados os resultados a que a mediação contratada se destinava.

n. Face ao regime de não exclusividade e à denúncia ocorrida em 03/11/2016, uma visita (a única que foi comprovadamente realizada, de acordo com o estipulado no contrato de mediação, onde se estipula que por cada visita seria preenchida uma ficha de visita) e a mera publicitação de venda não dão lugar ao pagamento de qualquer comissão, nos termos da lei e do próprio

contrato de mediação.

Em síntese; deve recusar-se a apelação da autora e ser aceite o recurso subordinado dos réus, « alterando-se a sentença recorrida no sentido da absolvição dos RR. relativamente ao pedido ».

2.2.2. A autora respondeu.

Concedeu no lapso no facto provado da alínea d) da sentença (« regime de não exclusividade »).

Recusou, no mais, todo o argumentário da apelação subordinada; com a conclusão da sua completa improcedência.

3. A delimitação do objecto do(s) recurso(s); as questões decidendas.

3.1. Enquadramento.

3.1.1. Os segmentos desfavoráveis ao recorrente, nas (várias) *questões* julgadas pela sentença, circunscrevem o objecto inicial do recurso (artigo 635º, nº 3, segunda parte, do Código de Processo Civil).

E é esse o espectro onde, por princípio, ora o requerimento de interposição, ora as conclusões da alegação, encontram campo para delimitar aquelas mais concretas, os particulares temas ou assuntos, que se visam especialmente colocar à apreciação do tribunal superior (artigo 635º, nºs 2 e 4, do Código de Processo Civil).

Em impugnação relativa à matéria de facto, é em cada concreto ponto de facto que se crê incorrectamente julgado, que se encontra esse (autónimo) assunto.

Em impugnação de direito, é em cada (singular) substrato, que envolva (ou potencie) eficiência jurídica (a causa de pedir; a excepção), que se detecta a questão (o tema; o assunto) que se quer ver convocada.

E são todos esses que se pede ao juiz que resolva (artigos 663º, nº 2, final, e 608º, nº 2, início, do Código de Processo Civil).

3.1.2. Na hipótese, dos vários assuntos suscitados, o tribunal *a quo* resolveu já, e definitivamente, o da prescrição presuntiva do crédito reclamado pela autora (suscitado na contestação do réu L...; julgado no saneador).

Igualmente, a controvérsia da má-fé processual, da autora e dos réus (apreciada e decidida na sentença final).

Já por ser considerado prejudicado pela solução dada ao litígio, padece ainda sem abordagem o tema da obrigação emergente de enriquecimento sem causa (invocado na petição, a título subsidiário); e do mesmo modo o da respectiva prescrição extintiva (trazido na contestação do réu L...; relegado, para final, sendo caso, no saneador).

3.2. A apelação principal; da autora.

3.2.1. A autora, que (sem contar os juros de mora) pedira a condenação em 103.320,00 €, sendo 84.000,00 € de crédito e o demais de imposto, decaiu em 68.880,00 € e obteve ganho em

34.440,00 € [28.000,00 € mais imposto].

Com o recurso interposto, quer reverter o segmento daqueles 68.880,00 €.

3.2.2. E é para tanto que convoca o tribunal *ad quem* para:

(1.º). em matéria de facto;

(1.º.1). fazer aditar à matéria de facto provada os factos alegados nos artigos 5º, 6º e 7º da petição inicial;

(1.º.2). fazer aditar à matéria de facto provada quatro novos factos circunstanciais e conexos com as condicionantes do casal A..., que as provas permitem atestar;

(1.º.3). alterar a redacção do facto provado da alínea nn) ou, *assim não sendo*, fazer aditar um novo, e esclarecedor, facto provado, que as provas permitem; e

(1.º.4). acrescentar um novo facto provado, obtido do artigo 18º do requerimento de resposta (às contestações) da autora (28.1.2021), e conexo com uma proposta que lhe foi formulada pelos réus.

(2.º). em matéria de direito;

(2.º.1). enquadrar o cumprimento pontual de todos os vínculos emergentes do contrato firmado com os réus; ou, *a título subsidiário*;

(2.º.2). majorar o critério de equidade, para 75% da íntegra da prestação combinada.

3.3. A apelação subordinada; dos réus.

3.3.1. Os réus, de seu turno, lutaram (lutam) por uma completa absolvição.

O seu decaimento foi, no modelo simétrico, de 34.440,00 € [28.000,00 € mais imposto] e o ganho de 68.880,00 € [56.000,00 € mais imposto].

É o que visam reverter, com supressão daqueles 34.440,00 €.

3.3.2. Donde, e para tanto, pedindo ao tribunal *ad quem* para:

(1.º). em matéria de facto;

(1.º.1). reconfigurar a redacção do facto provado da alínea c);

(1.º.2). alterar a redacção incorrecta, do facto provado da alínea d);

(1.º.3). reconfigurar a redacção do facto provado da alínea h);

(1.º.4). reconfigurar a redacção dos factos provados das alíneas g), n) e p);

(1.º.5). corrigir os factos provados das alíneas cc) e ll), enquanto assimilam a minuta a putativo acordo, ou contrato [tema apenas suscitado no corpo da alegação; artigo 29º];

(1.º.6). dar como provado o facto alegado no artigo 35º [há lapso material na referência ao artigo 11º] da contestação do réu L..., conexo com a motivação extintiva dos réus, que a prova permite suportar [tema suscitado no corpo da alegação, artigo 31º; e, de certo modo, retomado nas conclusões, alínea g)].

(2.º). em matéria de direito;

(2.º.1). arredar qualquer nexo causal entre a mediação ajustada e

o negócio concretizado;

(2.º.2). rectificar o lapso na sentença, em tema de distribuição da responsabilidade pelas custas [assunto apenas suscitado no corpo da alegação]; e

(2.º.3). corrigir a sentença, no segmento que contabiliza juros de mora, a contar da escritura; os putativos juros são devidos do trânsito da decisão atributiva do crédito [assunto apenas suscitado no corpo da alegação].

II – Fundamentos

1. A *reconfiguração* da matéria de facto.

1.1. Nota (preliminar) de enquadramento.

1.1.1. O escrutínio fáctico de qualquer causa conecta-se com os efeitos jurídicos que a mesma convoque; e persiste na sua directa dependência.

A autonomização dogmática dos chamados factos essenciais, que às partes cabe alegar (artigo 5º, nº 1, do Código de Processo Civil) e ao juiz compete assimilar (artigo 5º, nº 2, alínea b), do mesmo código), é sintoma disso mesmo.

A sua essencialidade advém-lhe da integração de previsões normativas de direito material, capazes de condicionarem os efeitos jurídicos reclamados na acção.

Só esses importam à constituição do direito; como às respectivas vicissitudes.

Por isso o código de processo, na sua versão pretérita – para não recuar mais –, e de uma forma bem mais clara que o actual, para o tempo intermédio da instância declaratória, estabelecia uma norma segundo a qual devia o juiz « selecciona[r] a matéria de facto relevante para a decisão da causa, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito, que deva considerar-se controvertida » (era o então artigo 511º, nº 1, do Código de Processo Civil).

Abandonada, entretanto, a selecção da matéria de facto, nestes moldes, e substituída pelo « despacho destinado a identificar o objecto do litígio e a enunciar os temas da prova » (artigo 596º, nº 1, do actual código), aquela (essencial) tarefa, de filtro « fino » dos factos com interesse para a decisão da causa, não desapareceu (nem podia); mas foi transportada para a sentença final.

É na altura em que se debruça sobre a sua feitura que o juiz, além do mais, deve proceder à filtragem, segundo o mesmo critério antecedente, seleccionando os factos relevantes, autonomizando os controvertidos e, sobre estes, fazendo incidir um juízo probatório, segundo o critério da livre apreciação; ordenando a uns, como provados, e a outros, como não provados; e significando-se a soma de todos esses o agregado de todos os factos essenciais, que foi possível recolher e assimilar; de tal forma que se algum deles houver de ficar esquecido, a decisão operará algum vício – ou porque não foi seleccionado, ou porque,

sendo-o, sobre ele não incidiu o juízo probatório.

O que nesta síntese se reflecte resulta dos quadros normativos actuais; em especial, do artigo 607º, nº 4 e nº 5, início; do artigo 608º, nº 2, início; ou do artigo 662º, nº 2, alínea c), final; entre outros.

E com o que se pretende clarificar; em 1.º lugar, que só os factos relevantes devem ter a atenção do juiz e do tribunal; em 2.º lugar, que a controvérsia sobre eles é uma condição essencial para o julgamento em matéria de facto; e, em 3.º lugar, como reverso disso, que os factos essenciais, relevantes, cuja prova plena atinja, ficam desligados desse julgamento livre, de convicção judiciária (artigo 607º, nº 5, segmento final, do Código de Processo Civil).

1.1.2. A problemática nuclear da hipótese concreta, em recurso, prende-se com um contrato de mediação imobiliária, que os réus, como clientes, celebraram com a autora, como empresa de mediação, e com as vicissitudes de que o mesmo padeceu na sua execução; e mesmo após esta.

Sobretudo, a conexão entre a conduta assumida pela autora e o negócio final que os réus, como comitentes, vieram efectivamente a celebrar, em termos de nexos causal eficiente, e capaz de sustentar (ou não; se esse nexo tiver sido quebrado) o direito à remuneração (ajustada) daquela comissária.

É este o centro da controvérsia; e a essência sobre que importa decidir.

O quadro jurídico (típico) da actividade e do contrato de mediação imobiliária encontra-se, em particular, contido na Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro – já alterada pelo Decreto-Lei nº 102/2017, de 23 de Agosto –; que, com minúcia, se lhes refere. Em especial, e com mais destaque; caracterizando a actividade (artigo 2º, nº 1 e nº 2); sinalizando o conteúdo essencial do contrato (artigo 16º, nº 3); dando densidade aos vínculos que, no contrato, oneram a empresa de mediação (artigo 17º, nº 1); ou dando a cuidada atenção ao regime da sua remuneração (artigo 19º nº 1); tudo numa óptica (provável) de se acautelarem os (vários) riscos de perturbação que possam estar associados a uma operatividade com o melindre que, por diversas razões, envolve a natureza daquela que aí se tem em vista.

1.2. O recurso (principal) da autora.

1.2.1. Com esta « marca d'água », a autora começa por pedir que os factos que articulou nos artigos 5º, 6º e 7º, da sua petição inicial, sejam acrescentados à sentença como factos provados.

O que aí consta articulado é que, em inícios de 2016, os réus procuraram os serviços da autora, para promoção do seu imóvel com o objectivo de venda; reuniram para discutir os termos do negócio pretendido; e negociaram o contrato de mediação imobiliária.

A sentença apelada é omissa quanto a estes factos.

Em bom rigor, nem se afigura que sejam factos controversos,

posto que qualquer das contestações não contém a sua impugnação (artigo 574º, nº 2, do CPC); o que só por si bastaria para arredar o (pretens) erro de convicção (artigo 607º, nº 5, final).

Evidenciam, na sua densidade, um tempo de negociação preliminar, e de actos preparatórios (prévios) ao ajuste da mediação; numa fase em muito (em quase tudo; e salvo preterição de regras de lisura e boa fé, aqui não em causa) ainda desligada de vínculos contratuais. De alguma forma, a quadrarem já alguns dos parâmetros típicos da mediação imobiliária [p. ex.; artigo 17º, nº 1, alínea b), da Lei nº 15/2013]; mas que não estão, ao menos nessa fase, minimamente postos em causa.

A questão convocada não é, então, a de pontos de facto incorrectamente julgados.

Os pontos de facto sinalizados não foram, sequer, seleccionados como relevantes.

E bem, também do nosso ponto de vista.

É que a sua virtualidade para poder condicionar o efeito jurídico material [que se centra na identificação do nexos causal entre o cumprimento dos vínculos emergentes do contrato, (já) celebrado, e o negócio final, objecto da mediação; ou, ao invés, na verificação da quebra, do corte eficiente, desse laço] não nos parece que exista.

De outro modo; mesmo provados os factos, a decisão jurídica não é atingida (...).

E, desta maneira, não havendo qualquer necessidade de os aditar.

1.2.2. A autora pede que se acrescentem, como provados, estes quatro factos.

(1.º) J... e R... encontravam-se condicionados à prévia venda da sua habitação à data para poderem adquirir o imóvel [referido em c)].

(2.º) Por essa condicionante o casal A... não formalizou a sua proposta de aquisição do imóvel [referida no facto provado p)].

(3.º) Pela referida condicionante o casal A... não apresentou junto dos réus, por intermédio da autora, uma proposta de aquisição do imóvel [referido em c)] de valor superior à proposta [constante do facto provado p)].

(4.º) Os colaboradores da autora insistiram, por mais de uma ocasião, junto do casal A... para que estes formalizassem por escrito a sua proposta de aquisição do imóvel [referida em p)], e para que apresentassem junto dos réus, com a intermediação da autora, uma proposta de valor superior à identificada [no facto provado p)].

Justifica a sua essencialidade por causa da « tese de pretensa preferência [...] na aquisição do imóvel por outro interessado angariado », como porque se « se relacionam directamente com as diligências de mediação [...] efectivamente desenvolvidas » e

permitem avaliar do « efectivo contributo para o negócio [...] que veio a ser concretizado ».

Uma nota inicial para dizer; que a « tese da preferência » não mereceu na verdade acolhimento pela sentença impugnada; e que os factos com essa conexos foram nela enunciados como factos não provados (nº 7; nº 8; nº 11).

A seguir; que os factos agora pretendidos não emergem de consistente articulado da autora (apenas o requerimento de resposta às contestações [28.1.2021], e a pretexto do contraditório na litigância de má-fé [!], vagamente refere [...]); com o que, só por via de uma aquisição oficiosa, com origem (fonte) na prova (artigo 5º, nº 2, alíneas a) e b), do código) – nunca feita operar [nem reclamada, aliás (!)] no tribunal *a quo* –, se lhes pode agora aceder; e como putativa « correcção » do aí julgado.

Por outro lado; a convicção probatória, que se pede ao tribunal *ad quem* formule e que não é estruturalmente distinta da concebida para o tribunal *a quo*, não é imune à outra matéria fixada, a uma ajustada e indispensável harmonização, e à formulação dos juízos probabilísticos que se convoquem, sustentados nas regras da experiência comum e em presunções judiciais (artigo 663º, nº 2, final, e 607º, nº 4, segunda parte).

Certo que quando o impacto probatório « impuser » decisão diversa, a reversão do julgamento há-de ter lugar (artigos 640º, nº 1, alínea b), traço intermédio, e 662º, nº 1, trecho final, do Código de Processo Civil).

A sentença é, aqui também, omissa; entendeu-os desnecessários.

O « condicionamento » do casal A... apenas podia importar enquanto fosse a causa de perturbação da negociação da venda (final); e, por essa via, de um desenvolvimento são da relação jurídica da mediação.

Ora, o casal A... propôs-se adquirir, efectivamente, o imóvel dos réus, ainda que pelo preço de um milhão de euros [facto provado p)]; encontrando-se o problema exactamente na dimensão – entendida por curta – desse valor [facto provado q)].

A centralidade não estava, portanto, na « formalização », que se não impunha por qualquer vínculo; a « proposta » existiu e foi, aliás, encaminhada pela autora aos seus clientes, que lhe não deram « enquadramento ».

É, por outro lado, duvidosa a harmonia da negação de uma proposta de dimensão superior, como agora pretendido, com o facto consolidado, como provado [kk)], de que o casal A... efectivamente « fez uma oferta de aquisição de € 1.400.000,00 € ».

E se é certa a sua informalidade – que no caso da precedente não foi impeditiva de ser transmitida aos clientes, e por estes ponderada (e rejeitada) –, a realidade é a de que, desta feita, o desvio foi o de que desta outra já a eles não foi dado conhecimento.

E foi a autora quem não « deu conhecimento » (!) [citado facto

provado kk)].

Ou seja, dizer agora que foi por causa da « condicionante » que não foi feita uma proposta « de valor superior » (mas até foi [!]) aparenta-se, no mínimo, incongruente.

Como incongruentes – porque eram desnecessárias – as insistências; (1.^a) ora, na formalização da sua primeira proposta, que existiu, mesmo informal, e não deixou, por isso, de ser transmitida [citados factos provados p) e q)], de certo modo, dando até a densidade ao encargo a que apela a lei da mediação imobiliária, no seu artigo 17º, nº 1, alínea c); (2.^a) ora, para apresentação de proposta superior, que também existiu, de igual modo, informal, aqui embora com o desacerto de quebra da transmissão [facto kk)].

De outro modo; não foi a « condicionante » de prévia venda da casa própria que impediu o negócio; na 1.^a proposta, foi a rejeição pelos vendedores do baixo preço; e na 2.^a proposta, a impossibilidade decorreu naturalmente de os vendedores não terem sido informados (não saberem) de proposta de um preço diferente, aumentado.

Ainda assim; a prova pessoal faz persistir nas mesmas dúvidas. Não obstante as testemunhas *P...*, directora comercial da autora, ou *P...*, sua consultora imobiliária, referirem a casa (de habitação) que o casal tinha para vender – situação natural à luz da experiência comum; quem adquire outra casa para morar é normal que venda a da anterior morada –, e a primeira verbalizar a falta de condições da aquisição por pender esta venda; o certo é que o cônjuge marido, a testemunha *J...*, asseverou estar apto de disponibilidade (de crédito) para firmar a compra, deixando antever que a « compra » não era dependência da « venda »; como, na falta de outra prova, certificado o contrato-promessa com os réus, em 18.3.2017 [junto em 6.7.2021], e a real e subsequente compra, fica desapoiado qualquer nexos com a precedente residência do casal promitente e comprador. E para rematar; nem é completamente congruente querer explicar a retenção da 2.^a proposta, em função da sua (mera) informalidade, confrontada a circunstância de ao casal ter sido dito, pela testemunha *P...*, que, estando (já) pendente um outro processo de aquisição, o casal (só) seria convocado se este outro « caísse », como esta testemunha também declarou, e foi claramente corroborado no depoimento da cônjuge esposa, a testemunha *R...* [a *P...* disse-lhe não poder apresentar a proposta enquanto persistisse o negócio do outro comprador, que era o negócio de um seu colega, que tinha de respeitar e não podia ultrapassar (...)].

A prova documental sustenta o mesmo raciocínio.

As (várias) comunicações trocadas entre a autora e o casal, fazendo supor uma venda da casa do casal, e onde este sempre insiste pelo interesse na nova aquisição, não permitem

minimamente intuir « condicionante » ou « dependência » nos negócios; p. ex.; alíneas k), r), s), w) ou y), dos factos provados; mas sobretudo a sua alínea x).

Conexamente; nem terá sido pela falta da « formalização » que a (nova) proposta robustecida do casal deixou de ser transmitida aos réus, como se intui da alínea qq) dos factos provados – uma intenção de retoma de contactos com esse (já) na sequência da frustração do negócio com o outro comprador.

Em síntese; não há consistência probatória capaz de sustentar a visada alteração.

1.2.3. A autora pede que se reformule assim a redacção do facto provado nn):

Admirado, J... transmitiu que a autora o havia informado que a moradia estava a ser vendida a um investidor – o P... – e que estava fora do mercado.

Ou, para a hipótese de o não poder ser, o aditamento do novo facto:

A autora informou o casal A... que o imóvel referido em c) estava a ser comercializado e reservado a favor do Sr. P..., e que os réus haviam aceite uma proposta de aquisição do imóvel por parte daquele e estava em curso entre os mesmos o procedimento para a compra e venda do imóvel.

A matéria, aqui invocada, fôra obtida das contestações dos réus [réu J..., artigos 17º e 18º; réu L..., artigos 41º e 42º], como maneira de atestar que o casal A... tivera já de prescindir, e definitivamente, da aquisição; e, portanto, mostrar a quebra causal (e fatal) na mediação.

E foi transportada para a sentença [alínea nn)], com a seguinte redacção:

Admirado, J... transmitiu que a autora o havia informado que a moradia já havia sido vendida a um investidor – o P... – e que estava fora do mercado.

Na motivação, esclarece-se que a convicção se fundou em explicações das testemunhas J... (o cônjuge) e P... (angariadora da autora).

A alteração, à partida, cinge-se ao teor do que o cônjuge A... « transmitiu » e não tanto ao que pela autora « lhe foi transmitido », sobressaindo o consenso de que aquele assumira que « a moradia [...] estava fora do mercado ».

Convicção que, com toda a certeza, mitigou a probabilidade do negócio; mas não afastou o interesse do casal, como mostrou a (nova) proposta de preço [facto kk)] e se intui de comunicações realizadas.

Veja-se; após a proposta (inicial) do casal [facto p)], rejeitada [facto q)], foi angariado o outro adquirente [factos u) e v)].

E iniciou-se o procedimento com este outro.

Da comunicação da autora, de 26.9.2016 [facto w)], intui-se que o casal está já informado no novo processo aquisitivo, em curso;

mantendo, porém, o seu interesse e expectativa [facto x)], mas em « segunda linha », a aguardar o desenvolvimento dali.

O que corrobora, ainda, a comunicação da autora, em 1.10.2016 [facto y)].

Firmado o aceite, pelos vendedores, na proposta do investidor, e aprofundado o seu processo aquisitivo [factos z) e aa)], tornou-se natural o « afastamento » do casal.

Só se não vindo a concretizar a venda àquele por divergências seguintes, que não foi possível superar.

Isto para dizer; o contexto assim desenhado permite suspeitar, e com a maior probabilidade, da convicção do casal em estar « fora do negócio »; e isso, claro que em função do diálogo que ia sendo mantido, naturalmente, com a autora.

Agora; se essa convicção se fundava na informação de « que a moradia já havia sido vendida » (como reflecte a sentença) ou na de « que a moradia estava a ser vendida » (como quer a autora) aparenta-se algo irrelevante; parecendo razoável a assimilação das duas redacções, com o sentido vulgar de que o entendimento era o de que o negócio em curso – a palavra dada; a negociação (séria) em curso – removia a moradia para « fora do mercado », e já não permitia (caso tivesse sucesso) a incursão do casal.

Ao que; por esclarecida bastante a matéria de real relevo, para o enquadramento jurídico, e se não mostrar decisivo (não se impor), não se vê necessidade, neste particular, de alterar a decisão proferida na sentença.

Voltando a evidenciar-se que o (novo) facto proposto, a título subsidiário, nem foi articulado pela autora, em qualquer dos seus instrumentos; como nem ela, em 1.ª instância, reclamou (aqui também) a sua aquisição pelo ajustado modo operativo.

Ainda assim; é o que a prova pessoal, em audiência, confirma outra vez.

A *P...* corroborou que se transmitiu estar a casa já a ser comercializada; e coisa similar declarou a *P...*, quem com mais proximidade falava com o casal.

Mas sobretudo, o cônjuge marido, *J...*; que foi veemente em afirmar; (1.º) por um lado, ter sido transmitido que a casa « estava vendida » [a *P...* disse « que estava reservado e que não podia fazer nada até se resolver isso »] e, de todo o modo, isso se lhe significar uma situação que já era irreversível; (2.º) por outro lado, haver sido ele mesmo a verbalizar, em encontro casual [facto mm)], que « nos informaram que a casa foi vendida ». Uma versão, de alguma maneira, também transportada pelo depoimento do cônjuge esposa, a testemunha *R...* .

Por conseguinte; sem visível vantagem, (1) em reformulação ou (2) em aditamento.

1.2.4. A autora pede, por fim, que se aditem, como novos factos provados:

Após a reunião referida no facto provado ff) [há lapso material

na referência ao ee)] o advogado dos réus propôs à autora que os réus concluíssem a venda do imóvel referido em c) com o casal A... sem a intervenção formal da autora no negócio e sem o pagamento da respectiva comissão à mesma, tendo como contrapartida a entrega à autora, em regime de exclusividade, da intermediação na venda da habitação do casal A... à data. Tal proposta de acordo referida no facto provado antecedente não foi aceite pela autora.

Argumenta que se mostra, assim, o objectivo dos réus em não pagar comissão.

A matéria é obtida (outra vez) de alegação que a autora formulou em contexto de contraditório à litigância de má-fé (28.1.2021).

Mas, em bom rigor, destoa de um ou outro facto, aparentemente já consolidado.

Vejam; p. ex.; na comunicação de 3.11.2016, os réus manifestam à autora o abandono da mediação [facto ee)].

E a autora assume expressamente (p. ex.; entre mais; o artigo 105º das alegações de recurso) que essa data (3.11.2016) marcou a cessação do contrato de mediação.

Ora, se assim era, qual o sentido (o impacto; na óptica agora da autora) daquela proposta, já após 14.11.2016 [dia da reunião da alínea ff)], e com a mencionada motivação, pelo « advogado dos réus [...] à autora »?...

Por outro lado; na comunicação de 16.11.2016 [facto gg)], a autora evidencia então aos réus a sua satisfação pela concretização do negócio com o casal; e manifesta a intenção (consequente) em cobrar a comissão.

E aqui, sim, é que se centra o eixo do mérito da causa... (!)

Um circunstancialismo claramente controverso [factos ss) e hh)].

E a que há-de ser dada uma espessura, mas a partir do escrutínio das concretas condutas operadas (desde início) e que conduziram ao negócio (final) que se realizou.

Para a (nova) matéria sugerida, bastaria – como aliás alegadamente aconteceu – recusar o que se propôs; e isso, por si, volveria em irrelevante, para o objectivo visado da constituição ou não do direito da mediadora, os putativos (novos) factos.

Em qualquer dos casos; a prova pessoal não é congruente, neste concreto ponto de facto; e essa incoerência dá incerteza e inviabiliza consolidação de convicção.

Veja-se. Na (importante) reunião que houve, em 14.11.2016 [facto ff)], e onde puderam intervir pessoalmente a directora comercial (a testemunha P...) e a consultora imobiliária (a testemunha P...), diz esta segunda, que foi aí que foi apresentada a proposta, nessa reunião [diz que não tem dúvidas de que foi na reunião]; já aquela primeira, porém, verbaliza o contacto, para o efeito, após a reunião, deixando dúvida sobre o assunto; e que assim não pode merecer o acolhimento textual proposto.

Donde; sem que o ponto de facto mereça o acrescento, e como

provado.

1.3. O recurso (subordinado) dos réus.

1.3.1. Os réus suscitam a alteração do texto da alínea c) dos factos provados, por modo de ficar a constar que a situação actual do prédio urbano, inscrito a seu favor, é na « Rua ..., nº ... », como atesta a respectiva caderneta predial.

Não está, portanto, em causa o julgamento em matéria de facto, por se não envolver formação de convicção do juiz a partir da prova livre disponível.

De outra sorte, a questão é incontroversa; interessa fixar o bem imóvel que foi objecto do contrato de mediação imobiliária; e esse surge expressamente identificado no contrato, de 17 de Fevereiro de 2016, na sua cláusula 2.^a – trata-se « do prédio urbano, destinado(a) a habitação, sito em Rua ..., nº ..., em P..., [...] ». Sendo o que, (1) na descrição predial, surge situado em « P... // Bairro ..., Rua ..., nºs ... e ... », e, (2) na caderneta predial, na « Rua ... – Bairro ..., ... e ... » ou « Rua ... nº ... ».

Ou seja, reportamo-nos sempre ao mesmo prédio urbano (!). Compreende-se o receio dos réus.

O que, afinal, condenou um negócio, que por princípio haviam aceite, foi que se sugerisse a divisão de « um bem » (1 lote; R ...) em « dois bens » (2 lotes; ... e ...). Como a testemunha S..., ex-companheira do réu L..., disse ainda que se equacionou, como solução, uma divisão entre os irmãos réus.

Mas sem necessidade, esse receio.

Está para lá de qualquer dúvida a unicidade jurídica da coisa; que só um outro procedimento associado, acrescentado (e subsequente) teria a virtualidade de poder eficazmente desagregar.

E é uma incontrovérsia que conduz a que se não mexa no enunciado de facto.

1.3.2. Os réus, em sequência, suscitam a alteração do texto da alínea d) dos mesmos factos, por modo a expressar (1) ser a « Rua ... » e (2) o modelo de « não exclusividade » do contrato de mediação imobiliária.

A hipótese é similar; com um detalhe apenas (este, ademais, consensual).

É incontestado o que foi o objecto do contrato de mediação (descrição ... / ..., 1.^a conservatória do registo predial de ...; artigo matricial ...).

Não obstante; o enunciado da sentença padece de um lapso material quando, na alínea questionada, descreve a mediação « em regime de exclusividade »; erro que se evidencia do contrato escrito, para o qual remete; e que, logo a seguir, a alínea e), ao transcrever a respectiva cláusula 4.^a, imediatamente rectifica.

É uma correcção que se fará repercutir no texto da sentença.

1.3.3. A respeito da alínea h), os réus entendem que se não fez

prova quanto a formas de publicitação empreendidas pela autora.

E propõem a seguinte redacção:

A autora procedeu [...] à promoção do prédio sito à Rua ... [...] junto de potenciais investidores, com quem trabalha regularmente.

Na sentença, o texto é o seguinte:

A autora procedeu [...] à promoção do prédio referido em c) junto de potenciais investidores, com quem trabalha regularmente, de várias formas, incluindo mediante conversas presenciais ou telefónicas.

Na motivação, referem-se os depoimentos de *P...* (a directora comercial da autora), *P...* e *B...* (ambas, angariadoras da autora), e a sua descrição dos procedimentos adoptados em vista à promoção do imóvel dos réus.

Em bom rigor, não é significativa, a inserção (feita) ou supressão (pretendida), do segmento final das fórmulas, em abstracto, da promoção empreendida pela autora.

Importantes, porventura, os laços especificamente empreendidos, mas com o casal *A...*; por ter sido este o efectivo protagonista do negócio final, que se veio a realizar, e constitui o eixo do mérito da causa (!).

E não merece mínima dúvida de que foi por via da angariação da autora que o casal tomou conhecimento de estar a casa no mercado, para venda; por ser o que resulta do facto provado i); e, em qualquer caso, verbalizado pelos depoimentos, em audiência, dos cônjuges, *J...* e *R...* .

Ainda assim; se atentarmos em factos que são inequívocos, verbalizados nos depoimentos, não apenas pela directora e colaboradoras da autora, acerca da existência de visitas e contactos presenciais com clientes, mas também pelo casal – o cônjuge marido concretizou que falou com a *P...* pelo telefone –, conectando-os com as regras probabilísticas, da experiência comum, associadas à densidade normativa da actividade de mediação imobiliária (p. ex; artigo 2º, nº 1, início, ou nº 2, alínea b), do seu regime jurídico), fácil será aceder ao segmento fáctico que os réus questionam.

E, com esse enquadramento; a desatender o seu pedido de eliminação no texto.

1.3.4. Na perspectiva da motivação para a denúncia da mediação, os réus insistem no relevo de uma descrição do seu prédio, mais detalhada que a contida na sentença; e propõem a indicação da rua e das áreas; além do mais, na redacção da alínea g).

É tema inequívoco; e as áreas são as reflectidas na descrição predial. Como nesta se diz, o bem (urbano) é « moradia de cave, rés-do-chão, 1.º andar e logradouro ».

Apenas isto. As questões seguintes, de mutação de « um prédio » para « dois prédios » associa-se, só mais tarde, aos termos de execução da mediação, pela autora, e às vicissitudes conexas;

además, uma mutação rejeitada pelos réus, no exercício da autonomia da sua vontade.

Ou seja; não se antevendo anomalia, vício, patologia; nem na proposta, legítima de um sujeito privado (investidor), nem na sua rejeição, igualmente legítima dos réus (os proprietários da coisa [única] sobre que incidia aquela proposta).

Portanto; sem necessidade da (outra) incursão no enunciado de facto.

1.3.5. No mesmo sentido, ainda, a alteração sugerida à redacção das alíneas n) e p). A incontrovérsia sobre o prédio, objecto da visita e do interesse, é inequívoca.

Não traduz recurso de facto; não carece de juízo de convencimento jurisdicional.

1.3.6. Agora; sem respaldo nas conclusões (mas apenas no corpo da alegação).

1.3.6.1. Os réus visam esclarecer que o instrumento, a que se querem reportar as alíneas cc) e ll) dos factos provados, não constitui « contrato », nem « acordo », como aí se diz; mas tão-só uma « minuta » provisória, posta à discussão...

É incontroverso. A própria petição inicial o deixa suspeitar (artigos 39º e 40º); e o mesmo em ambas as contestações (artigo 7º, J...; artigo 39º, L...).

Por outro lado; é inequivocidade que também se obtém da própria sentença – as apontadas alíneas cc) e ll), não obstante a semântica, vêm na linha da alínea bb), que quadra sobre « a minuta do contrato de compra e venda », que foi objecto de alteração e se voltou a colocar à análise dos réus [para aceitação eventual; ou então recusa, como realmente veio a acontecer e se reflecte no facto provado ee)].

E é com esse sentido que o enunciado dos factos, em causa, deve ser apreendido.

Também aqui; se optando por não intervir na redacção assumida pelo juiz *a quo*.

1.3.6.2. A finalizar; no artigo 31º da sua alegação, os réus propõem o enunciado, como provado, do facto articulado no artigo 35º da contestação do réu L... (de certa forma, corroborado na outra contestação do réu J..., artigos 16º e 17º).

A redacção, que propõem, reproduz a que foi ali alegada:

Já incomodados com a insistência inusitada da autora, em levar por diante uma transacção que nada tinha a ver com o contrato de mediação imobiliária (CMI) que tinham assinado, os réus resolveram desistir da venda, e retomaram uma ideia inicial de o réu J... vender a metade dele ao irmão, o réu ora contestante L...

.

Sustentam-se no depoimento da testemunha S... .

O facto foi enunciado como não provado na sentença (facto nº 11).

Na motivação, a seu respeito, esclareceu-se não haver qualquer

prova capaz de sustentar a respectiva verosimilhança.

Os réus pretendem, com este quadro, evidenciar a quebra fatal do nexo causal com a mediação; e posicionar a causa (o nexo; o laço), exclusivamente, em factores já posteriores ao momento da cessação dos efeitos do contrato com a autora.

Os vários segmentos propostos corroboram-se « não provados » noutros passos da decisão; a « insistência », nos factos nº 7 e nº 8; a « desistência », no facto nº 14; a retomada « ideia », nos factos nº 12 e nº 13.

E, em boa verdade, as circunstâncias não podem deixar de ser duvidosas.

Vejamos. Verbalizando os termos encontro (casual), a que se referem os factos provados mm) e nn), que foi com o réu J..., o cônjuge J..., disse ter-lhe aquele perguntado « então, afinal não querem comprar a nossa casa ? »; situação que deu origem à (central) reunião de 14.11.2016 [facto provado ff)]; e onde participaram também, além do mais, os dois elementos do casal A..., extremamente empenhados e interessados na compra (presença que deixa suspeitas acerca da sua motivação).

Depois; é equívoco se na reunião os réus expressaram, ou não, uma efectiva intenção da venda (mas agora à margem da autora). Afirmou a expressão dessa intenção, o cônjuge esposa, R...; e secundou-a o seu marido, J..., este quando disse que, da reunião, ficou « a saber que afinal ainda tinha uma oportunidade ». Mas negou-a a testemunha S..., que também participou no encontro (« não foi comunicado nessa reunião que iria ser realizada a venda ao casal »); e foi quem verbalizou a desistência (« já não queríamos vender ») e nova solução de divisão entre irmãos (« já estávamos nós a tentar arranjar uma solução entre nós »).

Além disso; e pese as divergências, o certo é que as comunicações subsequentes se referem a um negócio com o casal [facto provado gg); facto provado ss)], deixando suspeitar sobre se, sim ou não, uma efectiva, e já claramente assumida, aquisição por estes ali foi « posta sobre a mesa ».

Porém; na certeza de que a presença (a convocatória) do casal nesse encontro deixa a fundada percepção (desconfiança) de se perspectivar já uma aquisição por ele.

Em qualquer dos casos; a desarmonia entre os instrumentos probatórios perturba a solidez do convencimento; contrai, por contaminação, a espessura das ferramentas de prova em confronto; e dá menor fiabilidade às versões de facto que delas decorram.

Sobretudo, quando se tem em vista, no momento, uma cisão essencial de vontade negocial, traduzida na cessação fatal de qualquer opção de venda; e substituída esta decisivamente por uma outra solução (na hipótese, um consenso de repartição do bem entre os dois réus, os dois irmãos; à margem da transmissão a terceiros).

E, dessa feita; com dúvida, e sem permitir acolher o proposto. Mais ainda; quando se há-de ter como inequívoca uma retoma (?) de vontade de venda; exactamente, àquele casal que fôra antes angariado; este, que tomara lugar nas vicissitudes entre a mediadora e os clientes, em particular acompanhando as peripécias da extinção do contrato de mediação imobiliária, de iniciativa dos réus; mimetizando o preço que antes se propusera junto da autora; e tudo num seguimento conducente a um consequente (?) contrato-promessa [18.3.2017] e a uma compra e venda final [31.5.2017].

1.4. Nota (final) de síntese.

Concluindo, então, neste particular.

O que se pretendeu convocar, em muito, como impugnação da decisão relativa à matéria de facto, verdadeiramente não o é; por não convocar a formação de uma livre convicção (artigo 607º, nº 5, parte inicial); centrando-se, em vários dos passos, mais em temas subtraídos a esse mecanismo (artigo 607º, nº 5, segunda parte).

O escrutínio fáctico da causa condiciona-se decisivamente pelo quadro jurídico material convocado; devendo suprimir-se toda a factualidade que não importe para a solução normativa do caso, segundo as várias soluções plausíveis.

A discriminação dos factos, provados e não provados, na sentença (artigo 607º, nº 3, início, e nº 4, início), envolve-se, a pretexto do modelo a seguir na sua concreta redacção, de uma margem ampla de liberdade.

Um pouco à semelhança do critério que se estabelece para a modificabilidade da decisão de facto (artigo 662º, nº 1), apenas quando se imponha (se mostre inteiramente essencial) uma redacção diversa do segmento de facto na sentença, o tribunal da Relação deve alterar a que foi escolhida e assumida pelo tribunal de primeira instância.

Na hipótese; rejeitada a generalidade das pretensões formuladas, ora em recurso principal, ora em recurso subordinado; retém-se apenas a rectificação do erro material encontrado na alínea d) dos factos provados, no trecho em que refere mediação « em regime *de exclusividade* », devendo passar a constar « regime de *não exclusividade* ».

Em tudo o resto; se confirmando o retrato de cada um dos segmentos de facto, tal como constam redigidos na sentença proferida no tribunal *a quo*.

2. A *consolidação* da matéria de facto.

2.1. É a seguinte a descrição dos factos provados, à qual se introduz (agora) uma ordem (nova) lógica e cronológica; capaz, porventura, de facilitar a visão panorâmica da realidade de vida que esteve na base da presente controvérsia.

i. J... e a mulher, R... são residentes na vizinhança e conhecidos dos RR. desde a juventude. [jj]

ii. A Autora é uma sociedade comercial que tem por objecto a mediação imobiliária e administração de imóveis por conta de outrem (cfr. doc. 1 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais).

[a)]

iii. É detentora da licença AMI n.º ..., emitida em ..., pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC) (cfr. documento n.º 2 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais). [b)]

iv. A sociedade comercial W..., Lda., tem por objecto social a compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, bem como o arrendamento e gestão de imóveis próprios ou de terceiros, obriga-se pela assinatura de um gerente, que é P... (cfr. certidão comercial permanente junta como doc. 8 com a contestação e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais). [oo)]

v. Até 31/05/2017, mostrava-se inscrito a favor dos RR. o prédio urbano, composto por moradia de cave com duas divisões, rés-do-chão, 1.º andar e logradouro, situado em P..., no Bairro ..., Rua ..., n.º ... e ..., descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ... e inscrito na matriz predial da União de Freguesias de ..., P... e C... sob o artigo ... (cfr. certidão do registo predial junta como documento n.º 4 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais). [c)]

vi. Por documento denominado “Contrato de Mediação Imobiliária”, datado de 17 de Fevereiro de 2016, subscrito pelos RR. e pela A., na qualidade de mediadora, foi acordado que a A. se obrigava a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do prédio referido em v. [c)] pelo preço de € 1 800 000,00, desenvolvendo para o efeito acções de prospecção e recolha de informações, em regime de *não exclusividade* e pelo prazo de um ano, renovável por iguais e sucessivos períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes (cfr. documento 6 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais). [d)]

vii. Do documento referido em vi. [d)] consta, designadamente, o seguinte:

(...)

Cláusula 4.ª (Regime de Contratação)

1 – O Segundo Contraente contrata a Mediadora em regime de Não exclusividade.

Cláusula 5.ª (Remuneração)

1 – A remuneração será devida à Mediadora, se esta ou uma das sociedades de mediação que integram a Rede Portugal S... conseguirem interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no

artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

2 – O Segundo Contraente obriga-se a pagar à mediadora a título de remuneração a quantia de 6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.

(...) [e]

viii. Na sequência do acordo referido em vi. [d)], foi preenchida a respectiva ficha de angariação, datada de 18/02/2016 (cfr. documento n.º 7 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais). [f]

ix. A A. procedeu à publicitação do prédio referido em v. [c)]. [g]

x. A A. procedeu também à promoção do prédio referido em v. [c)] junto de potenciais investidores, com quem trabalha regularmente, de várias formas, incluindo mediante conversas presenciais ou telefónicas. [h]

xi. Um dos interessados a quem a A. deu a conhecer o prédio referido em v. [c)] foi o casal ..., constituído por J... e R... . [i]

xii. Simultaneamente, e uma vez que o imóvel se encontrava ainda publicitado no site da A., a empresa W... LDA., na pessoa de P..., demonstrou interesse na compra do mesmo. [t]

xiii. A A., na pessoa da sua colaboradora P..., enviou a documentação do imóvel, por email de 24/05/2016 (cfr. documento n.º 8 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Bom dia R...,

As plantas que temos são muito antigas e não são muito perceptíveis. Mas eu vou explicar:

Planta do 1.º andar, em frente das escadas tem uma casa de banho completa, depois à sua direita tem os dois quartos virados para a Quinta de

Planta do R/ch, V3 será a entrada principal, L7 o hall, L6 a sala de estar e de jantar, esta com ligação direita à copa e à dispensa (L10) e à cozinha (L?), O L8 é zona de lavandaria, 2ª entrada e quatro de empregada com uma casa de banho.

Planta da cave, do lado esquerdo das escadas tem uma arrecadação, o L4 e L5 é uma garagem com duas entradas independentes.

Qualquer dúvida estou ao seu dispor. [j)]

xiv. Em resposta, em 25/05/2016, R... remeteu email a demonstrar interesse no imóvel (cfr. documento n.º 9 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Olá P...,

Desculpe, ontem enviei o email sem querer.

Agradeço o envio das plantas. São realmente muito antigas!

Na próxima semana envio-lhe as da minha casa.

Entretanto, fico à espera do agendamento da visita a esta casa.

Obrigada [k]

xv. Nesse mesmo dia, a colaboradora da A., P..., respondeu à solicitação de R..., conforme email datado de 25/05/2016 (cfr. documento n.º 10 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Olá R...,

Não faz mal... achei que poderia ter alguma duvida!!

Posso agendar a visita para segunda feira dia 6 de Junho, diga-me qual é a vossa disponibilidade em termos de horários.

Fico a aguardar as vossas plantas. [l]

xvi. O agendamento da primeira visita foi facilitado através de trocas de emails entre a colaboradora P... e a R... (cfr. documento n.º 11 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

De R... para P... (31/05/2016):

Olá P...

Podemos combinar para 6 de Junho.

A nossa preferência será para o início (9h) ou final do dia (19h).

Também conseguimos à hora do almoço, mas é mais difícil.

Obrigada

De P... para R... (02/06/2016):

Olá R...,

Esta confirmada a visita à moradia dia 6 pelas 9h da manhã.

Quando tiver disponibilidade envie-me as plantas da sua moradia e caderneta predial para ver as áreas.

De R... para P... (02/06/2016):

P...,

Mil desculpas, vou ter de ir falar num seminário no dia 6 de manhã...

Nesse dia só consigo às 13 ou ao final da tarde (18h30).

No dia seguinte ainda não tenho nada na agenda.

Espero que consiga mudar.

Entretanto, no fim de semana vou procurar as plantas da minha casa.

Obrigada

De P... para R... (03/06/2016):

Bom dia R...,

Consegui adiar a visita para as 13h de dia 6

Bom fim de semana [m]

xvii. No dia 06/06/2016, o casal A... visitou o prédio referido em v. [c], acompanhado por P... (cfr. ficha de visita junta como documento n.º 12 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais). [n]

xviii. O casal A... visitou o imóvel por *mais duas vezes*, acompanhado pela referida colaboradora P..., não tendo sido

formalizadas quaisquer fichas de visita. [o]

xix. Na sequência das mencionadas visitas, o casal A... manifestou interesse em adquirir o prédio referido em v. [c)], tendo surgido uma proposta verbal a P..., no valor de € 1 000 000,00 (um milhão de euros). [p]

xx. Na sequência da referida proposta, a colaboradora da A., P..., entrou em contacto com os RR. a fim de transmitir a proposta do casal A..., não tendo os aqui RR. dado enquadramento à proposta. [q]

xxi. O Sr. P... visitou o imóvel por *quatro vezes*, acompanhado da colaboradora P..., tendo sido formalizada apenas uma ficha de visita, datada de 16/06/2016 (cfr. documento n.º 15 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais). [u]

xxii. Mais tarde, em 28/06/2016, R... enviou um email a P... (cfr. documento n.º 13 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

P...

Já enviei alguma documentação via we transfer.

Há novidades sobre a nossa proposta?

Obrigada. [r]

xxiii. Em resposta, P... enviou email em 29/06/2016 (cfr. documento n.º 14 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Olá R...,

Já falei com os proprietários e sei que recusaram uma proposta a cerca de um mês do mesmo valor, mas posso apresentar a vossa na mesma, pois acho que quando é algo com real interesse as pessoas pensam duas vezes, para isso, como lhe disse ao telefone preciso de formalizar por escrito.

Vocês poderiam fazer o contrato de promessa antes da venda da vossa casa?

Ainda hoje lhe envio o contrato preenchido para assinarem.

Melhores cumprimentos [s]

xxiv. Na sequência das referidas visitas, em 14/07/2016, P... manifestou a sua proposta de compra do imóvel pelo valor de € 1 200 000,00 (um milhão e duzentos mil euros), tendo para o efeito entregue à A. o montante de € 10 000,00 (dez mil euros) a título de pré-sinal e princípio de pagamento (conforme ficha de reserva junta como documento n.º 16 e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais). [v]

xxv. Em 26/09/2016, pelas 11h23, P... enviou novo email para R... (cfr. documento n.º 17 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Bom dia R... e J...,

Espero que se encontrem bem.

Em relação à moradia dos irmãos P... não houve até agora desenvolvimento, manter-vos-ei informados como me pediram. Como tinha combinado com o J..., envio-vos o nosso contrato de mediação preenchido para vocês assinarem.

Devolvam-me assim que o puderem.” [w)]

xxvi. A este email respondeu R..., em 26/09/2016, pelas 13h22 (cfr. documento n.º 18 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Boa tarde P...,

O contrato não vem em anexo, por favor envie de novo.

Também gostávamos de ver as fotografias que tirou, antes de qualquer divulgação.

Relativamente à moradia dos irmãos P..., ainda bem que não houve desenvolvimento porque nós estamos de facto interessados nessa propriedade.

Gostaríamos assim de conseguir uma solução que viabilize a venda da nossa casa e compra desse imóvel.

Talvez possam sugerir qual o melhor procedimento nesses casos.

Permuta? Intermediário? [x)]

xxvii. Posteriormente, em 01/10/2016, pelas 20h41, P... respondeu ao email de R... (cfr. documento n.º 19 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Boa noite R... e J...,

Não sei o que se passou mas o meu e-mail não enviava o anexo para vocês.

Tirei uma fotografia do contrato e estou-vos a enviar pelo meu tlm.

Em relação às fotografias assim que conseguir envio-vos a pasta para verem. Não coloco nenhum sem a vossa autorização.

Em relação ao que propuseram só na próxima semana e que posso vos dizer alguma coisa pois só nesses dias e que saberei que rumo ira ter a proposta feita pelo outro cliente.

Estou a vossa disposição para o que precisarem.

Não tenho o e-mail do J... aqui por isso é que só enviei para a R... Beijinhos e bom fim de semana. [y)]

xxviii. Face às propostas apresentadas pelos potenciais compradores acima melhor identificados, os RR. comunicaram à A. que iam optar pela proposta do Sr. P..., tendo dado indicações para que diligenciasse no sentido de concluir o processo de venda do imóvel. [z)]

xxix. Para o efeito, procedeu-se à preparação e elaboração da documentação necessária tendente à formalização do contrato definitivo, e ao que se seguiram sucessivas trocas de emails entre o advogado dos RR., Dr. L..., e o departamento jurídico da A., na pessoa da Dra. R... . [aa)]

xxx. Não obstante a minuta do contrato de compra e venda ter

sido discutida em reunião realizada no escritório da A., cujas cláusulas resultaram de acordo entre os RR. e o Sr. P..., este resolveu posteriormente alterar algumas das cláusulas do referido contrato. [bb]

xxxi. Assim, em 25/10/2016, pelas 18h45, a A. na pessoa da sua colaboradora Dra. R..., enviou email para os RR. e para o seu Advogado, o Dr. L..., remetendo o contrato revisto e alterado pelo Sr. P..., para análise por parte dos mesmos (cfr. documento n.º 20 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. [cc])

xxxii. Do acordo referido em xxxi. [cc] (cfr. doc. 7 junto com a contestação e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), consta, designadamente, que:

(...)

Considerando que:

A) OS PROMITENTES VENDEDORES são comproprietários, em comum e sem determinação de parte ou direito, do prédio urbano sito na Rua ... - Bairro ..., n.ºs ... e ... e Rua ... n.º ... que consiste num prédio em propriedade total composto de cave com duas divisões. r/c com doze divisões e primeiro andar com três divisões e um logradouro. com a área total de 2.903, m2, 256m2 de área coberta e 2546 m2 de área descoberta, descrito na 1 CRP de ... sob o n.º ... e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o n.º ... com as demais características descritas nas respectivas certidão do registo predial (Anexo I) e caderneta predial urbana (Anexo II) e para o qual já foi emitida certificação energética com o numero ..., válida até ... (Anexo III) (adiante abreviadamente designado por "PRÉDIO");

B) O PRÉDIO foi objecto do Alvará de licença de utilização n.º [] (Anexo IV).

C) Os PROMITENTES VENDEDORES pretendem proceder à divisão do PRÉDIO. em dois lotes com as seguintes características:

a. LOTE A: com 1503m2

b. LOTE B:1400m2, no qual se inclui o prédio em propriedade total acima descrito.

Adiante conjuntamente designados por "LOTES".

D) Os PROMITENTES VENDEDORES suportarão os custos relacionados com o processo de divisão do PRÉDIO junto da CAMARA MUNICIPAL DE ... previsivelmente no valor estabelecido no orçamento constante no Anexo V (de € 900,00 - novecentos Euros), sendo que quaisquer outros custos e procedimentos necessários à divisão do prédio serão conduzidos pelos PROMITENTES VENDEDORES e da sua exclusiva responsabilidade e conta.

E) Os PROMITENTES VENDEDORES declaram e garantem que a divisão referida nos Considerandos anteriores será realizada nos termos descritos no Anexo VI e que os LOTES terão a configuração final assinalada na planta junta como Anexo VII;

F) A PROMITENTE COMPRADORA dedica-se, entre outras actividades, à compra de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim;

G) Os PROMITENTES VENDEDORES pretendem vender os LOTES à PROMITENTE COMPRADORA que os pretende comprar para posterior revenda.

Foi acordado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda, que se regerá pelos termos e condições constantes dos anteriores Considerandos e das Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Promessa de Compra e Venda)

1. Pelo presente contrato, os PROMITENTES VENDEDORES prometem dividir o PRÉDIO nos termos descritos nos Considerandos acima, de forma a convertê-los nos LOTES A e B, reconhecendo expressamente que a divisão nesses termos é condição essencial do negócio prometido.

2. Também pelo presente contrato, os PROMITENTES VENDEDORES prometem vender à PROMITENTE COMPRADORA e esta promete comprar-lhes, pelo preço global de € 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil euros), os futuros LOTES que resultarão da divisão anteriormente descrita e nos respectivos termos, correspondendo o preço individualizado de cada um deles ao seguinte:

a. LOTE A:

b. LOTE B:

3. A venda prometida será efectuada livre de quaisquer ónus, encargos ou limitações de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos de propriedade e/ou de disposição.

4. Em particular, o logradouro que fará parte do LOTE A será mantido e entregue nas condições de bom cuidado e manutenção em que actualmente se encontra e que são do conhecimento das partes, sendo entregue livre de objectos de decoração, como pias, bancos, mesa, jarrões, potes, etc.

5. Os PROMITENTES VENDEDORES aceitam e reconhecem que os LOTES a adquirir pela PROMITENTE COMPRADORA se destinam a revenda pelo que, a partir da presente data, permitirá o acesso ao PRÉDIO a potenciais compradores e também técnicos como topógrafos, arquitectos, engenheiros, mediadores e agentes imobiliários e outros, a pedido da PROMITENTE COMPRADORA, em horário normal de expediente.

6. Também considerando o fim a que a compra prometida se destina, os PROMITENTES VENDEDORES obrigam-se a assinar os documentos e/ou instrumentos necessários, úteis ou convenientes a qualquer potencial revenda, ainda antes da celebração da escritura relativa aos LOTES.

(...) [II]

xxxiii. Algum tempo depois, uma vez, quando o J... passava de

automóvel pela moradia dos Réus (vive muito próximo), tendo parado para cumprimentar, e numa brincadeira de troca de palavras entre vizinhos, este foi informado que a moradia não havia sido vendida. [mm])

xxxiv. Admirado, J... transmitiu que a Autora o havia informado que a moradia já havia sido vendida a um investidor – o P... – e que estava fora do mercado. [nn])

xxxv. Não tendo havido qualquer resposta por parte dos RR. ou do seu Advogado, a A., na pessoa da sua colaboradora Dra. R... enviou novo e-mail no dia 02/11/2016, pelas 15h14 (cfr. documento n.º 21 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Boa tarde Dr. L...

Venho pelo presente solicitar uma resposta ao email enviado sobre o contrato.

Sugiro que para resolvermos esta situação, alterar na minuta enviada pelo cliente as alíneas que referem a responsabilidade para os vendedores, referir que estes concordam na divisão dos lotes e que assinam toda a documentação necessária para a realização da mesma divisão.

Necessito de obter uma resposta da vossa parte, para poder enviar e combinar a assinatura do contrato, como falamos na reunião para dia 14.

Assim que resolvermos esta questão do contrato, já poderei avançar com os documentos na camara para realizarmos a escritura o mais rápido possível.

Aguardo resposta.

Melhores cumprimentos, Best Regards [dd])

xxxvi. Em 03/11/2016, pelas 21h38, o Advogado dos RR. respondeu ao anterior email da Dra. R... (cfr. documento n.º 22 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), do qual consta, designadamente, que:

Exma Drª R...

Conforme referido na última comunicação, tanto o meu constituinte Sr. J... como o Sr. Prof. L..., proprietários do imóvel da Rua ..., n.º ..., em P..., consideram totalmente inaceitável a insistência do senhor P... ou de quem quer que representa a empresa que tinha sido apresentada como potencial compradora, e que pretende afinal que os vendedores se responsabilizem pelo loteamento prévio do imóvel que colocaram em venda, em termos que já tinham sido expressamente recusados e corrigidos.

Na verdade, a minuta de contrato enviada pelo referido senhor, depois de todo o tempo que a todos fez perder e das explicações que lhe foram dadas na última reunião no V/escritório, representa um completo desrespeito pela vontade dos proprietários, que assim resolveram retirar desde já o imóvel do mercado e voltar a procurar,

entre os dois, o caminho que melhor sirva o interesse de ambos, no seguimento do que já lhe tinha referido.

Neste contexto, o meu constituinte e o irmão deixam por ora de necessitar da intervenção de qualquer mediadora, tencionando formalizar a denúncia prevista na cláusula 8ª do contrato de mediação assinado com a S..., Lda., sem prejuízo de eventual futura alteração. [ee)]

xxxvii. Por email datado de 4/11/2016, pelas 12h56 (cfr. doc. 2 junto com a contestação e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais), a A. comunicou aos RR., designadamente, que:

Exmo. Dr. L...

Bom dia

Acuso a recepção e agradeço o seu mail.

Vou informar o nosso cliente da vossa decisão.

Mais informo, para além desde cliente P..., que efectuou 4 visitas, tivemos outros clientes interessados (R... e J...) no imóvel em questão, dos quais temos fichas de visitas assinadas pelos mesmos, clientes estes que mostraram interesse no imóvel e que efectuaram 3 visitas, sabemos que tiveram contacto cm eles sem a nossa presença, a P... está a tratar de agendar outro contacto.

Se pretenderem efectuar negocio com algum deles, terá de haver pagamento da nossa comissão

(...) [qq)]

xxxviii. Por mail datado de 7/11/2016, pelas 19h03, o R. L... comunicou à A. o seguinte (cfr. mail junto como doc. 2 com a contestação e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais):

No que diz respeito à nossa recusa de continuar o negócio com o Senhor P..., acho que as razões são fáceis de compreender, por vós e pela vossa constituinte. Sendo igualmente fácil de perceber porque razão, eu e o meu irmão, representado pelo Dr. L..., tomámos a decisão de cessar a mediação. Perante a insistência no manifesto desrespeito pela vontade expressa dos vendedores, quer por parte do eventual comprador, quer da própria S..., tentando levar-nos a vender algo que não possuímos, o desfecho não podia ser outro.

Quanto a outros potenciais clientes, angariados pela S..., não me foi dado conhecimento de nenhuns que tivessem feito ofertas dentro dos parâmetros definidos no contrato de mediação.

Quanto ao casal mencionado, as informações que me foram transmitidas pela P... foram que "esses ficaram-se pelo valor de um milhão, não ofereceram mais nada, por isso estão fora do jogo, eles não têm interesse".

Não vislumbro qualquer dívida da nossa parte ao constituinte de V. Exa.

Em qualquer caso, estou disponível para ouvir o que entendam por bem transmitir-me.

Com os melhores cumprimentos

L... [rr)]

xxxix. Nessa sequência, sucederam-se ainda várias trocas de emails entre a A., na pessoa da Dra. R..., e o Advogado dos RR., na tentativa de harmonização das partes com vista à conclusão do negócio de venda, pelo que foi acordada a realização de uma reunião, a qual ocorreu no dia 14/11/2016. [ff)]

xl. Por forma a garantir que os Réus iriam vender aquilo que o P... pretendia comprar – os seja dois lotes, um com moradia e outro sem – a A. dispôs-se a realizar, ela própria, o processo de constituição dos dois lotes. [pp)]

xli. O casal A... fez uma oferta de aquisição de € 1 400 000,00, do que a A. não deu conhecimento aos RR. [kk)]

xlii. Em 16/11/2016, pelas 12h28, a A. enviou um email aos RR. (junto como documento n.º 24 com a petição inicial) e do qual consta, designadamente, que:

Exmos. Srs. Dr. L... e Prof. Dr. L...,

Gostaríamos de nos referir á reunião efectuada no dia 14/11/2016, pelas 17 horas no imóvel sito na Rua ..., n.º ..., em P....

Ficamos satisfeitos por verificar que se concretizou o negócio de venda do referido imóvel a um cliente J... e R...) apresentado, tratado e enquadrado pela S....

Lamentamos, também que o negócio que estava a ser concretizado com o Dr. P..., não tenha sido realizado por desacordo de clausulas contratuais, foi o primeiro cliente a apresentar uma proposta por escrito e suportada por cheque, tendo sido atingido o acordo de preço de 1.400.000,00€ (um milhão e quatrocentos mil).

Em relação ao negócio que está a ser concretizado, como sabe o cliente foi encontrado e direccionado pela S... ao vosso imóvel tendo sido realizadas várias visitas, suportadas por fichas de visita assinadas pelo cliente e por V.Exas, tendo inclusivamente os Srs. Acompanhado essas visitas, conhecendo deste modo as pessoas em questão.

Estes clientes no final de Junho pretenderam apresentar proposta no valor de 1.000.000,00€, nunca formalizando a mesma por escrito, no decorrente desta pretensa proposta falamos com com V.Exas telefonicamente, sendo que nem se quer deram enquadramento á mesma.

Tendo estes a necessidade de vender a sua casa actual, não avançaram com nenhuma outra proposta, surgindo assim o enquadramento do outro cliente pela S... (Dr. P...).

Em relação á reunião efectuada no dia 14/11, e estando o negócio formalizado com estes clientes (J... e R...) apresentados, tratados e enquadrados pela S..., manifestamos então a nossa disponibilidade no término deste negócio, nomeadamente na parte contratual.

Informando também que iremos cobrar a nossa comissão, conforme Contrato de Mediação Imobiliária assinado por V.Exas no dia 17 de Fevereiro de 2016.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me atenciosamente.

Melhores cumprimentos, Best regards [gg]

xliii. Por email datado de 21/11/2016, pelas 13h34, o R. L... comunicou à A. o seguinte (cfr. mail junto como doc. 10 com a contestação e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais):

Exma Senhora Solicitadora R...,

Foi com grande surpresa que li a missiva que nos remeteu, em 16/11/2016, uma vez que nada do que consta da mesma corresponde à verdade, como V. Exa bem sabe. Facto que só vem sedimentar a nossa intenção de cessação do contrato de mediação celebrado com a constituinte de V. Exa, conforme comunicação anteriormente remetida. A violação grave e reiterada dos deveres da vossa constituinte para com o cliente, que somos nós, eu e o meu irmão J..., e não o casal A... ou o Sr. P..., assim o impõe.

Passo, agora, a analisar e a responder, ponto por ponto, às vossas afirmações/insinuações:

Exmos. Srs. Dr. L... e Prof Dr. L...,

Gostaríamos de nos referir á reunião efectuada no dia 14/11/2016, pelas 17 horas no imóvel sito na Rua ..., n ..., em P....

Ficamos satisfeitos por verificar que se concretizou o negócio de vendo do referido imóvel o um cliente (J... e R...) apresentado, tratado e enquadrado pela S....

Com efeito, não sei de onde V. Exa e a sua constituinte retiraram a ideia de que se concretizou qualquer negócio com o casal A.... Tal afirmação parte apenas de vós, sem qualquer verdade ou fundamentação factual. O casal A... foi-nos "apresentado" como possível interessado pela vossa constituinte mas, a menos que exista algum contrato de que a S... não nos deu conhecimento, a constituinte de V. Exa não tratou e/ou enquadrado qualquer negócio com este casal, para além de um par de visitas à propriedade, que não tiveram qualquer seguimento.

Bem pelo contrário, e conforme foi divulgado na acima referida reunião, o casal A..., na sequência das visitas efectuadas à moradia, veio mais tarde a apresentar à P... uma proposta de compra de Euros .1 400 000,00 (um milhão e quatrocentos mil euros), que foi recusada pela P..., que nunca lhe deu qualquer andamento. Nunca nos foi dado - a nós, os vossos clientes, os únicos com poder de decisão - conhecimento de tal proposta pela vossa constituinte, sendo que, de acordo com o que foi divulgado na mencionada reunião, nem à P..., a vossa Directora Comercial, fora dado conhecimento da existência de tal proposta!!!

O casal A..., como já vos foi referido na missiva que e Exmo Dr. L.. vos remeteu, é nosso conhecido desde os tempos da nossa juventude. A Dra. R... vivia, em miúda, três portas abaixo de nós, na mesma rua, e ambos os membros do casal eram "companheiros de aventura" do meu irmão, e vosso cliente, J... .

Conforme vos dissemos na anterior comunicação, a S..., quando

questionei a P... sobre o interesse do casal A... na aquisição da casa, disse-me que "esses ficaram-se pelo valor de um milhão, não ofereceram mais nada, por isso estão fora do jogo, eles não têm interesse". Chamo igualmente a atenção para o facto de que a constituinte de V. Exa nunca nos remeteu quaisquer relatórios com as propostas feitas pelo casal A..., e nem de diligências e visitas de outros interessados, informando-nos do resultado destas. Lamentamos, também que o negocio que estava a ser concretizado com o Dr. P..., não tenha sido realizado por desacordo de clausulas contratuais, foi o primeiro cliente a apresentar uma proposta por escrito e suportada por cheque, tendo sido atingido o acordo de preço de 1.400. 000,00€ (um milhão e quatrocentos mil euros). Quanto ao negócio com o Sr. P..., como V. Exa e a sua constituinte bem sabem, não estava apenas em causa um "desacordo de clausulas contratuais". Estava em causa o próprio objecto da mediação, Conforme foi por nós referido, por diversas vezes, à constituinte de V. Exa, aquilo que nós incumbimos a S... de vender não era aquilo que o Senhor P... pretendia comprar, mas a S... insistia. Por diversas vezes, reitero, vos dissemos isso mesmo, a V. Exa, à P..., à P... e ao Sr. P. . Porém, a vossa constituinte, numa atitude perfeitamente autista, insistia para que nós nos comprometêssemos e aceitássemos vender um bem que, de facto, não possuíamos, ou que transformássemos o que tínhamos para venda naquilo que ele pretendia comprar. Acresce que, só na mencionada reunião de 14/11/2016 tomei conhecimento de que o Sr. P... havia formulado, por escrito, uma proposta e, simultaneamente, entregue um cheque a V. Exas. Nunca, V. Exa ou a sua constituinte, me informaram de tal facto, tal como não nos entregaram qualquer verba ou informaram da existência de qualquer quantia pecuniária - cujo valor ainda hoje desconheço - em vossa posse. Desconheço o texto e conteúdo da proposta referida, a não ser que se refiram ao CPCV elaborado pelo referido senhor que, como sabe, foi liminarmente recusado por ambos os vendedores, desde o primeiro instante. Gostaria que me remetessem fotocópia da proposta formulada pelo Sr. P... que referem, por forma a apurar quais foram as condições de aquisição por ele propostas, bem como conhecer do objecto do negócio que ele pretendia, efectiva e concretamente, realizar. Em relação ao negócio que está ser concretizado, como sabe o cliente foi encontrado e direccionado pela S... ao vosso imóvel tendo sido realizadas várias visitas, suportadas por fichas de visita assinadas pelo cliente e por V. Exas, tendo inclusivamente os Srs. acompanhado essas visitas, conhecendo deste modo as pessoas em questão. Estes clientes no final de Junho pretenderam apresentar proposta no valor de 1.000.000,00€, nunca formalizando a mesma por escrito, no decorrente desta pretensa proposta falamos com V. Exas telefonicamente, sendo que nem se quer deram enquadramento á

mesma.

Tendo estes a necessidade de vender a sua casa atual, não avançaram com nenhuma outra proposta, surgindo assim o enquadramento do outro cliente pela S... (Dr. P...).

Creio já ter respondido a esta questão. A vossa constituínte, que começou por trazer o casal A... como potenciais compradores, acabou por ser, de facto, a grande responsável pela desistência do referido casal, ao afastá-lo do negócio com a afirmação de que a casa já estava apalavrada/vendida - quando, de facto, não estava - e não dando conhecimento aos vendedores da última oferta (de Euros 1 400000,00) feita pelo casal.

Em relação á reunião efetuada no dia 14/11, e estando o negócio formalizado com estes clientes (J... e R...) apresentados, tratados e enquadrados pela S..., manifestamos então a nossa disponibilidade no término deste negócio, nomeadamente na parte contratual.

O autismo continua. Ao contrário do que a Sr. Solicitadora insiste em afirmar no email que remeteu, não existe, neste momento, qualquer negócio formalizado entre nós e o casal J... e R..., isto sem prejuízo de que tal possa vir a acontecer no futuro, nada estando previsto nesse sentido, contudo, neste momento. De facto, foi uma observação feita por V.Exa, em email anterior, que nos alertou para a ideia de que o casal A..., afinal, parecia manter interesse na aquisição da propriedade, contra o que a constituínte de V.Exa nos tinha informado.

Sendo amigos de infância, foi fácil agendar um encontro, no decorrer do qual nos elucidámos, mutuamente, acerca das diligências - nefastas - empreendidas pela vossa constituínte, que levaram ao convencimento, por parte dos vendedores (o cliente da vossa constituínte), da falta de interesse dos compradores nas condições pedidas, e ao convencimento, por parte dos compradores - que, afinal, tinham feito uma proposta de Euros 1400000,00 - de que a casa já estava retirada do mercado, por estar apalavrada e/ou vendida. Foram tais afirmações, feitas em nome da vossa constituínte, que levaram ao gorar das negociações com este casal. Neste contexto a afirmação, insistentemente repetida por V.Exa, de que existe um "negócio formalizado" com este casal "apresentados, tratados e enquadrados pela S...", não só é falsa, como ultrapassa os limites da boa fé e da honestidade.

Como já vos foi transmitido, não pretendo voltar a manter com a S... qualquer relação comercial. Foi a constituínte de V.Exa. que faltou, entre outros, aos deveres de boa fé, de lealdade e de informação que tinha para com os clientes, que éramos nós, o que determinou, como sabe, a cessação do contrato de mediação.

Informando também que iremos cobrar a nossa comissão, conforme Contrato de Mediação Imobiliária assinado por V. Exas no dia 17 de Fevereiro de 2016.

É óbvio que, tendo o contrato de mediação com a S... terminado, não tem a vossa constituínte fundamento para qualquer cobrança

de comissões ou outros valores.

Com os melhores cumprimentos, [ss)]

xliv. Por missiva datada de 25 de Novembro de 2016 dirigida à A. (cfr. documento n.º 25 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais), os RR. comunicaram o seguinte:

Exmos Senhores,

Serve a presente para eu, L..., e o meu irmão, J..., reiterarmos o exposto nas comunicações que vimos trocando e, designadamente, o teor da nossa comunicação de 03/11/2016, no sentido da cessação – já aceite pela Dr.ª R..., vossa mandatária, em 04/11/2016 – do contrato celebrado em 17 de Fevereiro p.p., e de quaisquer relações de mediação imobiliária com a V/ empresa.

Tal cessação, com efeitos reportados à data da primeira comunicação, emerge, quer da rescisão com justa causa, quer de denúncia do contrato que, conforme esclarecimento expresso da Dr.ª R..., pode ser feita a todo o tempo, tendo os signatários optado por a concretizar no passado dia 03/11/2016 e confirmar através da presente comunicação.

Com os melhores cumprimentos [hh)]

xliv. Por escritura pública lavrada no Cartório Notarial em ..., de A..., datada de 31 de Maio de 2017, em que intervieram os RR. e J... e R..., aqueles declararam vender a estes, pelo preço de € 1 400 000,00 o prédio referido em v. [c)] (cfr. escritura pública junta como doc. 26 com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais), mais declarando que:

(...)

Que na presente transmissão não houve intervenção de mediador imobiliário.

(...) [ii)]

2.2. É o seguinte o elenco dos factos que devem ser tidos por não provados.

(i). A A. encontra-se autorizada a utilizar em Portugal a marca “S...”, para o que paga mensalmente à S... a correspondente contrapartida. [1)]

(ii). Tendo a A., dessa forma, logrado encontrar vários interessados na compra do imóvel, a quem acompanhou em visitas ao imóvel, encetou trocas de emails com informação adicional e facilitou o enquadramento de propostas junto dos RR. [2)]

(iii). A Autora levou os Réus a reduzirem o valor de comercialização, proposto pelos Réus, de Euros: 1.800.000,00, para Euros: 1.400.000,00, alegando que não se conseguiria ninguém disposto a pagar o primeiro valor. [10)]

(iv). A Autora apenas insistiu – exaustivamente – que a venda fosse realizada a um referido P... . [7)]

(v). Segundo a Autora, o único possível interessado que a Autora apresentou aos Réus, como passível de concretizar o negócio, foi o Sr. P... . [8]

(vi). Já incomodados com a insistência inusitada da Autora, em levar por diante uma transacção que nada tinha a ver com o Contrato de Mediação Imobiliária (CMI) que tinham assinado, os Réus resolveram desistir da venda, e retomaram uma ideia inicial de o Réu J... vender a metade dele ao irmão, o Réu ora contestante L..., desistindo, naquele momento, de vender o imóvel a terceiros. [11]

(vii). Cientes de que não iriam conseguir vender o imóvel pelo valor que consideravam justo, os Réus já haviam desistido e comunicado tal intenção à Autora. [14]

(viii). Com efeito, o Réu L... sempre teve a ideia de ficar com o referido imóvel, e dele fazer a sua residência permanente, com a sua companheira. [12]

(ix). O Réu L... manteve essa intenção, praticamente, até ao dia da outorga da escritura a favor do casal A... . [13]

(x). Com a actuação da Autora, o negócio dos Réus com o casal A... nunca teria sido concluído, porquanto esta pretendia (e insistia) que os Réus dividissem o terreno em dois lotes e os vendessem ao referido P... . [15]

(xi). A A. veio a saber na reunião ocorrida em 14/11/2016 que o negócio de venda do referido imóvel se tinha concretizado com o casal A... . [3]

(xii). Ainda que esse negócio se tenha concretizado sem o conhecimento da A., a compra e venda do imóvel, objecto dos presentes autos, se deveu apenas e só à mediação realizada pela ora A., e sem a qual a escritura nunca se teria realizado. [4]

(xiii). A Autora não teve nada a ver com a aquisição que viria a ser concretizada, muito mais tarde, pela família A..., pelo contrário, a Autora desde cedo os rejeitou e afastou do negócio. [9]

(xiv). Os RR. têm perfeita consciência do direito da A. tendo omitido o respectivo pagamento de forma propositada, agindo de má-fé e aproveitando-se dos serviços prestados pela A. para efectivar um negócio a seu favor, sem ter de pagar a correspondente contrapartida à A. [5]

(xv). Mais, os RR. ocultaram inclusivamente da A. a celebração do contrato promessa de compra e venda e a celebração da escritura de compra e venda do imóvel justamente com o objectivo de se furtar ao pagamento da contraprestação que sabia que devia à A. pelos serviços de mediação por esta prestados. [6]

3. O mérito jurídico dos recursos.

3.1. Síntese factual (*primordial*) de virtualidade jurídica.

Olhando aos factos provados que a sentença impugnada retrata e a aí descrita motivação probatória, ouvida a prova pessoal da

audiência final, cotejadas as várias missivas trocadas, confrontadas as regras de experiência comum de sustento de ilações razoáveis e de formulação de juízos de presunção judicial, não andarás, com toda a certeza, o desenho seguinte, longe da arquitectura da verdade.

O contrato de mediação imobiliária tinha por objecto a moradia que os clientes queriam vender pelo preço de 1,8 milhões de euros (17.2.2016).

O casal A... tomou conhecimento da angariação da empresa de mediação.

Assumiu-se como interessado na compra; e ofereceu informalmente o valor de 1 milhão de euros (meados de Junho de 2016); valor que, transmitido aos clientes [facto xx. (alínea q)], estes não aceitaram.

O interesse deste casal manteve-se ao longo de toda esta história (!).

A angariação evidenciou um outro interessado, com uma proposta de preço, que chegou a 1,4 milhões [facto xxii. (alínea ll)]; e foi aceite pelos clientes (Outubro de 2016).

O casal, entretanto, subira a sua oferta para 1,4 milhões de euros; como a sua anterior, com mera informalidade; esta, porém, não transmitida aos clientes [facto xli. (alínea kk)].

As informações veiculadas eram, ao mesmo tempo, as de que o negócio com o outro investidor precedia qualquer putativa compra que pudesse ser feita pelo casal.

O negócio com o outro investidor frustrou-se (3.11.2016); por divergências (fatais) dos contornos do negócio, no confronto entre o que esse propunha e o que os clientes pretendiam.

Estes expressaram já não necessitar da intervenção da mediadora (3.11.2016)

Um acto fortuito fez trazer ao casal o conhecimento de que o investidor estava afastado do negócio da moradia [factos xxxiii. e xxxiv. (alíneas mm) e nn)].

Teve lugar um encontro (uma reunião) para harmonização de pontos de vista (14.11.2016); onde (foi convocado e) esteve também presente o casal A... .

Os clientes reiteraram a cessação da mediação imobiliária (25.11.2016).

Foi ajustado contrato-promessa (18.3.2017) e venda final (31.5.2017) com o casal A...; pelo preço de 1,4 milhões; e em actos sem a participação de outrem (que não os outorgantes).

3.2. A execução do contrato de mediação imobiliária.

3.2.1. A autora, no recurso principal, sustenta-se na actividade que prosseguiu.

Sublinha que o negócio (visado pelo contrato) se realizou, efectivamente.

E que, para essa concretização, o seu contributo, enquanto

empresa de mediação imobiliária, foi perfeitamente decisivo. A mediação imobiliária atingiu o seu objectivo; a vocação que lhe atribuíram as partes. E, agora, os clientes devem honrar (também) os vínculos emergentes.

Os réus, no recurso subordinado, ao invés, sustentam que o contrato de mediação foi perfeitamente alheio à compra e venda que se atingiu.

As contingências conducentes ao negócio foram marginais; estranhas à incursão da empresa; posicionando-se, na sua essencialidade, já depois de a mediação imobiliária ter sido denunciada.

Por conseguinte; em face desse alheamento, e extintos os efeitos contratuais, que não há vínculo jurídico algum que os possa adstringir ou onerar.

3.2.2. A anatomia da actividade de mediação imobiliária surge principalmente configurada pelo artigo 2º da Lei nº 15/2013, antes referido, diploma que estabelece o seu regime jurídico; e de onde resulta que basicamente « 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 (...) » (nº 1); complementarmente, se consubstanciando também, e além do mais, no desenvolvimento de acções de « promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, (...) » (nº 2, alínea b)).

É uma actividade assimilada a prestação de serviços (nº 6, final). Que apenas a celebração de um contrato permite habilitar (artigo 3º, nº 1, final).

A prestação típica da empresa mediadora constitui-se através de uma actuação que se dirija a facilitar, e a conseguir, por conta do cliente, um certo resultado; que bem pode ser o da concretização de um negócio jurídico (p. ex.; uma venda) que este vise realizar, e tenha por objecto certo bem imóvel [« pelo contrato, o mediador obriga-se a aproximar o comitente de terceiros, estabelecendo os contactos necessários, informando e esclarecendo potenciais interessados no negócio pretendido » – Maria de Fátima Ribeiro, “O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”, Revista de Direito Comercial em www.revistadedireitocomercial.com (2017-07-13), página 217]. Na óptica do cliente, como contrato oneroso [Maria de Fátima Ribeiro, “O contrato de mediação ...”, estudo citado, página 223], é o pagamento da remuneração à empresa o seu vínculo principal; o qual deve ser prévia e nitidamente fixado nos seus contornos (artigo 16º, nº 2, alínea c)). E nasce « com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação » (artigo 19º, nº 1, início).

3.2.3. No caso da hipótese, o contrato de mediação prescrevia as

obrigações da empresa autora, traduzidas no exercício das diligência e prosseguimento das acções no sentido de conseguir « interessado na compra » do bem imóvel, propriedade dos clientes, os irmãos réus (cláusula 1.^a, nº 1).

E fixava o direito à remuneração, a cargo destes, na medida em que a empresa conseguisse « interessado que concretize o negócio visado » (cláusula 5.^a, nº 1); a qual seria paga à empresa mediadora, ao menos, « aquando da celebração da escritura pública de compra / venda » (cláusula 5.^a, nº 3, alínea b)).

O contrato de mediação foi celebrado no dia 17 de Fevereiro de 2016.

E com a duração de um ano, « renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes, por carta registada com aviso de recepção, a enviar à outra com antecedência mínima de 10 dias em relação à data da sua renovação » (cláusula 8.^a).

As vicissitudes da sua execução permitem encontrar, da parte dos clientes, por comunicação electrónica, a indicação do afastamento da empresa mediadora; em 3 de Novembro de 2016 [facto xxxvi.; alínea ee)].

Intenção reiterada pela carta de 25 de Novembro seguinte [facto xlv.; alínea hh)].

Em 18 de Março de 2017, os réus outorgaram o contrato-promessa de venda.

Em 31 de Maio de 2017, outorgaram a escritura pública [facto xlv.; alínea ii)]

3.2.4. Na dogmática civilística, e com o sentido que aqui importa, a denúncia do contrato incorpora um modo de cessação do vínculo obrigacional, cuja duração está em curso e que, não fôra esse acto, continuaria a perdurar no tempo.

Materializa uma declaração de vontade, de uma das partes à outra, manifestando a intenção de pôr fim aos efeitos jurídicos do negócio, extinguindo-o. E de exercício discricionário, nada havendo que imponha a invocação de qualquer motivo ou justificação.

Na hipótese, e como firmado entre as partes, « tendo o vínculo um prazo de duração limitado, renovável automaticamente, qualquer das partes pode inviabilizar a renovação por um novo período, recorrendo à denúncia »; ficando esta a corresponder a « uma declaração negocial por via da qual se obsta à renovação automática do contrato » (Pedro Romano Martinez, “Da cessação do contrato”, 2.^a edição, página 60).

Em qualquer dos casos, visando-se o impedimento da subsistência do contrato.

A deterioração, no caso, e a partir de dado passo, das relações negociais entre as partes, a mediadora e os irmãos clientes, faz intuir que, não obstante a empresa se conformar com (e até

reconhecer) o seu « afastamento », persiste em reclamar o seu direito à remuneração, desde que o negócio se venha realmente a concretizar.

Ou seja; sem pura e simplesmente se « retirar » de um nexó contratual eficiente.

E vem esta observação a propósito de a virtualidade (extintiva) da denúncia, em bom rigor, só poder operar à data da renovação, isto é, em 17 de Fevereiro de 2017; o que, a ser assim, aproxima mais a realidade do que ocorreu, e que nem é perfeitamente inequívoco, de um dissenso contratual (artigo 406º, nº 1, do Código Civil).

Ou seja; aceitando a precoce extinção; mas não íntegra; por persistirem efeitos.

Em qualquer dos casos; não é a circunstância de o contrato final visado – mesmo o instrumental contrato-promessa – vir a ser concluído, ou celebrado, após a extinção real e efectiva da vigência do contrato de mediação, que tem a virtude de fazer suprimir, ou de conseguir eliminar, um putativo direito à remuneração na esfera da empresa [p. ex.; Acórdãos da Relação de Lisboa de 9 de Novembro de 2023, proc.º nº 48/21.1T8PTS.L1-2, ou de 5 de Dezembro de 2024, proc.º nº 53549/18.8YIPRT.L1-2].

3.2.5. A anatomia da prestação de serviços de mediação imobiliária indica com muita clareza que a espessura das tarefas empreendidas pela empresa da mediação tem a vocação (uma propensão) de conduzir à realização do negócio que é objecto do contrato.

Esta vocação (ou aptidão) é o cerne e o eixo deste instrumento jurídico.

A ilustrar, p. ex., as hipóteses em que o negócio (visado) se não realiza, mas se não perde o direito à remuneração; caso, nalgumas mediações, de a frustração ser imputável ao próprio cliente proprietário (artigo 19º, nº 2, da Lei nº 15/2013); ou quando, sendo ainda o cliente proprietário, seja accionado algum direito legal de preferência (nº 4, do mesmo artigo 19º).

A persistência do vínculo remuneratório é, aí, o reflexo do trabalho vocacionado da empresa; que ela desenvolveu; criando os laços adequados que faziam esperar que o negócio se pudesse (normalmente; previsivelmente) realizar – e ainda que assim não venha a acontecer.

Similarmente se o negócio, vindo a ocorrer, extravasa a circunscrição temporal da mediação imobiliária; e independentemente das causas desse transbordo

[« Quando o contrato visado é celebrado após o termo do contrato de mediação (seja porque decorreu o prazo a que estava sujeito, seja porque lhe foi posto termo por iniciativa das partes ou de uma delas), mas por influência da actuação do mediador ainda em vida do contrato, o mediador mantém o direito à

remuneração » – Higinia Orvalho Castelo, “O contrato de mediação”, Dezembro de 2014, página 299].

Na medida em que opere densidade reveladora daquela vocação gera-se o direito.

Ocorre, então, o que se vem designando por «nexo causal».

A necessidade de um nexo entre a actividade do mediador e o evento de que depende a sua remuneração – a celebração do contrato desejado – tem sido afirmada consistentemente pela doutrina e pela jurisprudência. A actividade que o mediador empreendeu deve ter contribuído de forma decisiva ou, pelo menos, importante para a conclusão do contrato; não tendo, porém, que ser a sua única causa [Higinia Orvalho Castelo, “O contrato de mediação”, citado, páginas 298 e 299].

Nas comuns situações em que o negócio visado se concretiza, germina o direito à remuneração da empresa porquanto opera um nexo causal entre a actividade que teve lugar, as tarefas executadas, as mais das vezes instrumentais, e a conclusão e perfeição do negócio. De alguma maneira, a actividade foi apropriada e criou as condições – ou pelo menos algumas delas – para que se atingisse essa conclusão e perfeição.

Não pode deixar de ser assim. E mesmo quando, como referimos, algumas das vezes, e por causas ou circunstâncias várias, imprevisíveis, o negócio visado, afinal, se não concretize.

Essencial é que operem as intervenções e as tarefas próprias que permitam verificar, atestar, esse nexo causal, o laço, o elo de ligação; e cujo resultado só motivos imponderáveis fizeram preterir.

Ou quando ainda se concretiza, mas para lá dos limites temporais da mediação

[«o nexo causal entre a actividade do mediador e o contrato que o seu cliente vem a celebrar não é abalado pela cessação do contrato de mediação ocorrida entre aqueles dois actos» – Higinia Orvalho Castelo, “O contrato de mediação”, citado, página 301]. Ora; nem se é fácil encontrar a espessura típica para este «nexo causal».

Se situações há, mais ou menos claras; outras, são passíveis de poder ser dadas a hesitações e dúvidas; e a daí controvérsia e divergência de opiniões e pontos de vista.

Ensaçando, neste particular, um ou outro tópico de reflexão, vemos que a ordem jurídica, a pretexto de um assunto perfeitamente à margem do aqui convocado, prevê um pressuposto de «nexo causal», que tipifica na norma do artigo 563º do Código Civil; uma regra que tem merecido maturação ao longo dos anos, na doutrina e na jurisprudência. Na tese mais abrangente, se diz que o facto será causa de um resultado na medida em que permita supor, por provável, esse resultado; por outras palavras, o risco de verificação desse resultado é majorado pelo facto; apenas se arredando aquele que lhe seja perfeitamente

indiferente.

Transportando o raciocínio para o nosso campo.

A actividade da mediação tem que ter dado algum contributo para o negócio que se realizou. De tal forma que, apurado que essa actividade lhe foi indiferente – o acto negocial sempre ocorreria, na mesma, ainda que aquela actividade não tivesse existido e sido executada –, não opera a causalidade eficiente. Porém; se o exercício da mediação potenciou, majorou – quer dizer, num juízo normal, de razoabilidade descomprometida, tornou expectável –, a realização do negócio, então opera o laço ajustado de ligação. O exercício da mediação não foi alheio, desassociado, desligado, à conclusão do negócio visado.

Este sinal de robustecimento, que não existe sem a actividade da mediação, é o ponto central da espessura que procuramos, na nossa óptica. O exercício da mediação aumentou a probabilidade, que não existiria sem essa, fortaleceu as expectativas do contrato; não lhe foi indiferente.

E por tal forma, que se não pode afirmar, com um mínimo de solidez, que mesmo sem essa o negócio teria sido à mesma concluído.

Esta espessura tem de ser preenchida por factos; ónus da empresa mediadora, que é a credora do direito à remuneração (artigo 342º, nº 1, do Código Civil). Traduz uma circunstância constitutiva do seu direito; sem a verificação da qual não germina.

Na inversa; o devedor, onerado com a obrigação de pagar, quer dizer, o cliente da empresa, pode ter a seu favor outros factos que, sem prejuízo daqueles, permitam dizer que o nexos causal, por princípio reconhecido, afinal se mostra quebrado.

Nesta hipótese, permite-se evidenciar que o negócio, que a mediação visara, se realizou; mas que os factos demonstram, com suficiência, ter essa concretização tido uma génese perfeitamente à margem, alheia, do exercício da mediação que teve lugar.

Nesta hipótese, a contribuição da mediadora foi indiferente.

Com ou sem exercício de actividade de mediação o negócio (a ela alheio) sempre se concretizaria, com a perfeição que veio a acontecer.

É, então, ónus do devedor (artigo 342º, nº 2); a quem a dúvida desaproveita.

3.2.6. Ora; que é que aconteceu no caso concreto da hipótese?

O negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária realizou-se.

A actividade da empresa autora foi decisiva ou, pelo menos, deu um contributo relevante para essa realização (é a sua tese)?

Ou a mesma actividade foi alheia à realização do negócio, que teria à mesma tido lugar se nenhuma actividade a empresa tivesse desenvolvido (é a tese dos clientes)?

Vejamos os factos.

A autora publicitou e promoveu o bem imóvel que os réus queriam vender [factos ix. e x.; alíneas g) e h)]; e foi nesse contexto que o casal A... tomou conhecimento e se interessou pela aquisição [facto xi.; alínea i)].

E esta circunstância é central; rememorados os depoimentos em audiência final não há como não recordar que o casal A..., aí, vincou o facto – foi a esposa que viu a publicitação da autora, e foi esta notícia que fez germinar o interesse do casal (!).

Aprofundaram-se contactos; e houve acompanhamento destes interessados; tudo que se prolongou entre Maio [facto xiii.; alínea j)] e Outubro [facto xxvii.; alínea y)] de 2016. Foi apresentada uma proposta de aquisição [facto xix.; alínea p)]; e esta foi encaminhada para os clientes [facto xx.; alínea q)].

Mesmo depois de esmorecer a esperança do negócio com o casal, o encontro casual com um dos réus, não permite desassociar o interesse, daquele casal, da acção que a autora, junto dele, desenvolvera, na divulgação e promoção do bem [factos xxxiii. e xxxiv.; alíneas mm) e nn)].

Rememorando, outra vez, a audiência, o cônjuge marido foi, aí, claro quando verbalizou a conversa reportada ao interesse precedente, em contexto de mediação.

E a sequência seguinte mostra que os contactos que vieram a haver, entre os réus e o casal, mesmo à margem da autora, se sustentam numa continuidade do mesmo interesse, com génese no curso da mediação, e de alguma forma depois retomado; e do que é principal – e seguro – sintoma, a reunião comum de Novembro de 2016, onde marcaram presença os vários interessados, incluindo o casal [facto xxxix.; alínea ff)].

Entretanto; o casal era conhecido da juventude dos réus [facto i.; alínea jj)].

Fez chegar, a mais da anterior, nova proposta de aquisição, reforçada no preço, à empresa autora; que, todavia, não a encaminhou aos réus [facto xli.; alínea kk)].

Estes, já quando descontentes com a prestação da empresa, verbalizaram-lhe a retirada do bem do mercado [facto xxxvi.; alínea ee)].

Mas a sua prova não foi suficientemente consistente para convencer acerca da solidez (?) dessa (irrevogável) decisão [factos não provados (vi) a (ix.); alíneas 11) a 14)].

E o seguimento veio a mostrar; (1) a venda daquele mesmo bem, que fôra objecto da mediação firmada; (2) ao casal, antes angariado pela autora; (3) pelo mesmo preço, que fôra o ofertado pelo casal (ainda que não encaminhado); e (4) com uma sequência temporal, não muito distante de todas as vicissitudes operadas pelos vários actores.

A fazer suspeitar do elo de ligação ao exercício de mediação da autora.

E, ao mesmo tempo, a não permitir cindir decisivamente esse

exercício.

Cisão (fatal) que destoa com a motivação do desencanto dos réus, alheia ao casal e conexa, antes, com propostas negociais de outrem que lhes desagradaram, ou mesmo com a retoma do casal, verbalizada em comunicações [factos xxxvii. e xlii.; alíneas qq) e gg)] e materializada na reunião presencial com todos [citado facto xxxix.; alínea ff)].

Ao fim e ao resto; foi a vontade (o interesse) germinada em função da mediação, e que, a dado passo, esmoreceu, mas depois se reavivou, que veio a proporcionar (ao menos, contribuiu com relevo) para a concretização da compra e venda final.

Marcando a incontornável (e incontestável) linha de continuidade; e de que o próprio abeiramento temporal entre a vigência da mediação e a conclusão da venda permite ainda suspeitar, e fazer intuir.

Em síntese; a mediação não está (nem pode avaliar-se) desligada do negócio.

Mas sem significar postura imaculada, irrepreensível, da empresa; por tal forma que se possa ter por unicamente decisivo o seu contributo, à semelhança do curso tranquilo de uma qualquer mediação com desfecho pontual.

A hipótese padeceu de contingências ocasionais, que a condicionaram.

E que se associaram à perturbação que envolveu a relação entre autora e réus.

O desencanto destes é expressivo na comunicação de 3.11.2016; resulta de uma negociação preliminar que se frustra com outrem [facto xxxvi.; alínea ee)].

O casal A... avançara com o preço de 1,4 milhões; que a autora reteve [facto xli.; alínea kk)].

Só uma mera coincidência permitiu reatar o encontro do casal com os réus; olhando ambos, então, para um negócio que se não pudera (antes) desenvolver [facto xxxiii. e xxxiv.; alíneas mm) e nn)]; circunstância que foi, naturalmente, facilitada pelo seu conhecimento extra-negocial [facto i.; alínea jj)].

Isto para dizer não ser seguro, não fôra o casual encontro, que houvesse negócio.

Foi, pois, uma conjugação de factores que, na sua associação, permitiu moldar de modo decisivo a vocação, a potenciação, que contribuiu para o negócio; (1.º) numa parte, o exercício da mediação da empresa autora, (2.º) noutra parte, a contingência do encontro fortuito que permitiu dar alguma claridade à envolvimento das coisas; fazendo renovar (as então já enfraquecidas) expectativas.

Com o que; encontrando na actividade de mediação «nexo causal» (o exercício não foi indiferente), neste se não esgotaram as condições (prováveis) para a concretização da compra; que só o subsequente (e inesperado) encontro permitiu, e com igual

carisma (« causal »), complementar.

3.2.7. A autora, na acção, accionou, a título subsidiário, a fonte obrigacional do enriquecimento sem causa.

A sentença impugnada não se lhe referiu; por julgar a causa base de outra fonte.

Na fase de recurso, persiste a prejudicialidade; que inviabiliza um julgamento de substituição (artigo 665º, nº 2, do Código de Processo Civil).

E, em qualquer dos casos, a convocação desse instituto nem seria materialmente pertinente, em face da sua índole eminentemente subsidiária (artigo 474º do Código Civil).

3.3. A concretização do volume da remuneração.

3.3.1. A mediadora e os clientes, no contrato da hipótese, fixaram em 6% sobre o preço do negócio, acrescida de IVA, a remuneração devida àquela (cláusula 5.ª, nº 2).

O valor do preço foi de 1,4 milhões de euros.

A sentença impugnada fixou a justa proporção do valor a pagar, pelo contributo da mediação, em um terço; na importância de 28.000,00 €, acrescida de IVA.

No recurso principal, a autora, a título subsidiário, reclama a majoração dessa proporção para 75% do total da remuneração combinada.

3.3.2. Os juízos de equidade, critério a que apela o artigo 1158º, nº 2, final, do Código Civil, e que em qualquer caso constituem um parâmetro de escape, quando mais nenhum alicerce se mostra hábil à concretização dos valores dos vínculos (artigo 566º, nº 3, do CC), surgem sempre envolvidos de alguma amplitude, ou margem, de discricionariedade.

Em qualquer dos casos; há uma ideia transversal de composição sensata, razoável do interesse; e, quase sempre, a tentativa de busca de um sedimento que se mostre capaz de ajudar à mais equilibrada densidade. Apelando-se, p. ex., para o cariz da concreta relação jurídica, valores envolvidos, robustez económica em confronto e, em geral, para as várias circunstâncias que o caso concreto possa convocar (artigo 494º, no seu segmento final, do CC; como mero exemplo de ilustração).

Na doutrina, e neste particular, é sublinhada a ideia de um predomínio de materialidade subjacente e apelo à noção de justiça comutativa, com os seus corolários de equivalência e equilíbrio prestacionais e de justa repartição de responsabilidades e riscos, dando « maior atenção à consideração de argumentos de razoabilidade das soluções e de confiança nas legítimas expectativas das partes »; tudo em « orientação do julgamento para obter a solução justa do caso concreto » (Diogo Freitas do Amaral no “Código Civil anotado” [coord. Ana Prata], volume I [2017], página 17).

3.3.3. A hipótese reflecte o exercício de uma mediação imobiliária.

E que a autora accionou, em pontual cumprimento, numa fase que se percorreu entre meados de Fevereiro de 2016 e, ao menos, meados de Outubro seguinte; tempo em que, além de tudo o mais, orientou o casal A... e desenvolveu actividade, sem nota de particular reparo.

As vicissitudes e perturbações vieram a seguir.

Entre essas, sobressai a proposta dos 1,4 milhões, a que não deu seguimento.

E que, associando isso, por um lado, aos valores inferiores, rejeitados pelos vendedores, e, por outro, às conturbações que atingiram a vida do contrato, deixaram antever, como menos verosímil, o negócio visado, e a sua conclusão.

A empresa autora, nesta fase (já) menos tranquila criou, pois, um estado de coisas hábil a ter por (mais) improvável o sucesso negocial, em particular, tendo por adquirentes o casal proponente do valor – aquele que veio a ser o efectivo comprador.

E que só circunstância, puramente ocasional, imprevista e fortuita, desbloqueou.

Na ponderação dos pesos e factores, afigura-se assim, equilibrado, o parâmetro encontrado pelo tribunal *a quo*, de aproximadamente um terço no contributo para o sucesso da compra.

Ao invés dos 75% propostos pela própria empresa; e cuja compatibilidade com uma circunstância fortuita, fruto do acaso – afinal aquela que veio a ser marcante no complemento (causal) para o negócio –, se aparenta menos razoável.

E, nesta conformidade, sem nota de reparo o valor da remuneração na sentença.

3.4. O momento inicial da contabilização dos juros de mora.
É tema (ii.) do corpo da alegação dos réus, a pretexto do seu recurso subordinado.

A sentença condenou os réus em juros de mora, fixando-lhe termo inicial, como a autora pedira, em 31 de Maio de 2017, dia da escritura da venda realizada.

Os réus entendem que só o trânsito em julgado de uma decisão que atribua um valor ao crédito é hábil a constituir esse termo inicial.

Está em causa o tempo devido para o cumprimento, o que fixa a constituição em mora (artigo 804º, nº 2, do Código Civil).

O contrato de mediação imobiliária fixara na « celebração da escritura pública de compra / venda » o momento para a remuneração ser paga, no que ainda remanescesse (cláusula 5.ª, nº 3, alínea b)).

Não é, portanto, uma obrigação pura que está em contexto (artigo 805º, nº 1, do CC); por lhe haver sido estabelecido um prazo certo (artigos 777º, nº 1, início, e 805º, nº 2, alínea a), do CC).

Como o não é uma obrigação actualizável à data mais recente (p. ex.; artigo 566º, nº 2, do CC [apoiado pelo acórdão uniformizador

nº 4/2022, no DR, I-A, de 27.6.2002]).

A consistência do crédito estava também fixada (cláusula 5.ª, nº 2).

O crédito era, portanto, certo e líquido; e a circunstância de vir a ser contraída a sua consistência, por (graves) divergências entre os sujeitos envolvidos, e ainda que com base nos juízos de equidade, igualmente, não o volve em crédito ilíquido (artigo 805º, nº 3, início, do CC [p. ex.; Acórdão da Relação de Coimbra de 23 de Outubro de 2012, proc.º nº 2073/10.9T2AVR.C1]).

É, por isso, real o termo *a quo* dos juros moratórios fixado na sentença recorrida.

3.5. O *lapse* na distribuição da responsabilidade das custas processuais.

É tema (i.) do corpo da alegação dos réus, a pretexto do seu recurso subordinado.

A sentença, que julgou a acção (apenas) procedente em cerca de um terço do pretendido pela autora, tributou-os com uma dimensão de dois terços.

É, portanto, inequívoco o erro material; a viabilizar a rectificação (artigo 614º, nº 2, do Código de Processo Civil).

O critério de tributação consta do artigo 527º do Código de Processo Civil.

A decisão que julgue a acção ou o recurso condena em custas a parte que a elas houver dado causa (nº 1); entendendo-se que dá causa às custas a parte vencida, na proporção em que se mostrar o decaimento (nº 2).

O artigo 607º, nº 6, a seguir, determina a indicação, no final da sentença, do segmento condenatório dos responsáveis pelas custas processuais, e a indicação da proporção da respectiva responsabilidade.

Na hipótese, nem o recurso principal (da autora), nem o recurso subordinado (dos réus), seja em vertente fáctica, seja em óptica jurídica, têm a virtualidade de, nesta instância, merecerem acolhimento; é o ponto de vista deste colectivo de juízes (!).

O tribunal *a quo* decidiu bem; e a sentença final irá ser confirmada.

Isto visto; e estabelecido o decaimento da autora, na acção, em aproximadamente dois terços, e o dos réus, em cerca de um terço, será essa a dimensão da proporção de responsabilidade, por cada uma das partes, pelas custas processuais na decisão *a quo*.

III – Decisão

(1). Assim, e em face do exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação em:

1.º; rectificar o erro material de que padece a redacção da alínea d) do descritivo dos factos provados na sentença recorrida, dela eliminando o segmento de « regime de exclusividade » e

substituindo-o pelo de « regime de não exclusividade » [tal como constitui o facto provado vi. deste acórdão];

2.º; julgar improcedente, no seu todo, o recurso principal da autora;

3.º; julgar improcedente, salvo as rectificações dos [dois; (1.º) o facto da alínea d) e a (2.º) distribuição de custas] lapsos materiais da sentença, o recurso subordinado dos réus;

4.º; com este quadro, confirmar o julgamento, de facto e de direito, da sentença impugnada.

(2). A responsabilidade pelas custas processuais é assim distribuída:

(1.º). as da acção; na proporção de 2/3, a cargo da autora, e de 1/3, a cargo dos réus [assim rectificando o erro material, neste particular, contido na sentença];

(2.º). as do recurso principal; na íntegra, a cargo da autora;

(3.º). as do recurso subordinado; na íntegra, a cargo dos réus.

Lisboa, 15 de Julho de 2025

Luís Filipe Brites Lameiras

Edgar Taborda Lopes

Ana Mónica Mendonça Pavão