

Processo: 600/24.3T8LAG.E1
Relator: SUSANA FERRÃO DA COSTA CABRAL
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
NULIDADE
IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE FACTO
Data do Acórdão: 15-10-2026
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA
Área Temática: CÍVEL
Sumário:

I. A discordância quanto à apreciação da prova ou enquadramento jurídico não constitui nulidade da sentença por omissão de pronúncia ou por oposição entre os fundamentos e a decisão.

II. A indicação dos factos impugnados e a remissão genérica para depoimentos não satisfazem o ónus previsto no artigo 640.º, n.º 1, alínea b), do CPC. A impugnação apenas é admissível na parte em que as alegações identifiquem os meios probatórios, a sua relação com os pontos impugnados e a decisão pretendida.

III. A obrigação prevista no artigo 16.º, n.º 6, da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, incide sobre o depósito do modelo contratual utilizado pela mediadora, e não sobre cada contrato celebrado com os clientes, pelo que a anterioridade daquele depósito relativamente ao contrato concreto não constitui fundamento de nulidade.

IV. Existe nexó causal entre a atividade da mediadora e a venda posterior da quota indivisa da cliente quando os compradores por aquela angariados para adquirir a totalidade do prédio compram inicialmente a quota do outro comproprietário, mantêm o interesse na aquisição integral do imóvel e adquirem posteriormente a quota remanescente. A circunstância de esta aquisição ocorrer no contexto de uma ação de divisão de coisa comum, bem como a ausência de intervenção da mediadora nas negociações finais e na escritura não excluem, por si só, o direito à remuneração previsto no artigo 19.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013.

Decisão Texto Integral: Tribunal Judicial da Comarca de Faro

Juízo de Competência Genérica de Lagos – Juiz 1

*

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

1. Relatório:

AA - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. intentou a presente ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra **BB**, pedindo a condenação desta a pagar-lhe a quantia de €21 648,00, acrescida de juros de mora, desde 10 de janeiro de 2024, até integral e efetivo pagamento.

Para o efeito, invocou que celebrou com a ré um contrato de mediação imobiliária, que encontrou interessados na venda, que vieram a adquirir o direito à metade indivisa que a ré tinha no imóvel, pelo que lhe é devida a comissão imobiliária acordada.

A ré contestou, invocando, além do mais, que o contrato de mediação imobiliária celebrado é nulo e que a referida venda realizou-se no âmbito de uma ação de divisão de coisa comum contra si intentada, sem que a autora tenha tido qualquer intervenção.

Após a audiência de julgamento foi proferida sentença que julgou procedente a ação e, em consequência, condenou a ré BB no pedido.

*

Inconformada, a ré interpôs o presente recurso de apelação, terminando com as seguintes conclusões, que se sintetizam:

- I. O presente recurso é interposto da sentença que condenou a Ré a pagar à Autora a comissão, no montante de €21.648,00 acrescida de juros moratórios vencidos e vincendos, calculados à taxa legal de juros civis em vigor, desde 10 de janeiro de 2024, até integral e efetivo pagamento.
- II. A condenação da Ré padece de erro no apuramento da matéria de facto e de erro de Direito, ancorado numa errada e deficiente interpretação da Lei 15/2013, de 08 de fevereiro (Regime Jurídico da Mediação Imobiliária), mormente do seu artigo 19.º, pelo que deverá a sentença ser revogada.
- III. A Ré foi comproprietária do prédio misto descrito no ponto 1 do elenco dos factos provados.
- IV. O imóvel foi vendido em dois momentos distintos aos mesmos compradores.
- V. A Autora não logrou demonstrar que teve intervenção na venda da metade indivisa vendida pela ora recorrente.
- VI. Tendo a metade indivisa da Ré sido vendida na sequência de um

processo de divisão de coisa comum, que correu termos sob o n.º 184/22.7....

VII. A Autora, recorrida, procedeu à apresentação de articulado de resposta, sob a referência 13369455, e posteriormente juntou aos autos o depósito do contrato de mediação com data anterior ao documento que serve de base à obrigação cuja cobrança reclama nos presentes autos, aos 12/02/2025, sob a referência: 13381123.

VIII. E aqui reside a “pedra de toque”, porquanto a Autora arroga-se como titular de um direito de crédito sobre a Ré, no âmbito de um alegado contrato de mediação imobiliária subscrito entre Autora, Ré e Comproprietária, CC aos 05/08/2020, alegadamente subscrito por ambas, quando tal subscrição veio “de certo modo” a ser negada em Juízo, em plena audiência de julgamento e junta o depósito de um contrato de mediação subscrito aos 17/01/2019, pela Ré e pela Anterior comproprietária, DD, entretanto falecida, correspondendo o referido depósito a uma obrigação distinta à que vem reclamada nos presentes autos!

IX. Ora, a contradição inerente à prova ancorada como certa entre estes dois factos “escapou” de forma flagrante ao julgador em primeira instância, o que não se concede, porquanto a questão aqui trazida e bem assim já vinculada pela própria Apelante em sede de alegações já havia sido mencionada em juízo, tendo “escapado” ao controlo do julgador, incorrendo o tribunal “a quo” em omissão de pronúncia, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

X. Desconsiderou ainda o Tribunal “a quo” a factualidade trazida em sede de contestação, pela ora Recorrente, tendo também desconsiderado as declarações desta em sede de julgamento, e da Testemunha EE, porquanto ambos tiveram intervenção na Escritura de Compra e Venda de metade indivisa, e foi por ambos declarado que não houve intervenção de Empresa de Mediação Imobiliária, na escritura outorgada entre ambos em Janeiro de 2024, mormente da Autora.

XI. Mais: são obrigações distintas, porque são contratos distintos, e o Tribunal “a quo” fundamenta para decidir, e dá como provado o facto 17, quando na realidade a prova documental e testemunhal produzida em sede de audiência de julgamento denota exatamente o contrário, pelo que, não podia, salvo o devido respeito ter dado como provado um facto que está em manifesta oposição com o facto 4, porquanto tal prova documental não suporta o entendimento tido pelo Tribunal “a quo”.

XII. O Tribunal “a quo” dá como provado o facto n.º 6 do elenco dos provados, perfilhando o entendimento de que a Ré e aqui Recorrente decidiu não vendera sua metade indivisa, ancorando nesse facto o

pretensão incumprimento contratual, criando assim, na esfera jurídica da Autora o direito à comissão, quando na realidade não está preenchido no presente pleito o chamado nexo de causalidade, a que alude o artigo 19.º da Lei 15/2013 de 08 de Fevereiro.

XIII. Acresce que o Tribunal “a quo” olvidou de forma flagrante que ao contrato de mediação imobiliária junto sob o documento n.º 3 com a petição inicial não foi aposta a cláusula de exclusividade e, portanto, a Ré era livre de aceitar ou não a proposta formulada pelos potenciais interessados na aquisição do prédio.

XIV. Daí a transformar essa recusa num incumprimento contratual vai um claro e flagrante “atropelo” ao princípio da livre apreciação da prova.

XV. Assim sendo, a Recorrente impugna a factualidade que o Tribunal deu como provada, nomeadamente os factos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, e 17, porquanto a prova produzida em julgamento dita o oposto das conclusões e da fundamentação da sentença, considerando os mesmos incorretamente julgados.

XVI. Com efeito, resultou da prova produzida em audiência e da carreada para os autos que a Ré havia celebrado contrato de mediação no ano de 2019, com a sua anterior proprietária, DD, e não o contrato que é junto pela Autora sob o documento n.º3, o qual por si só, não corresponde ao contrato depositado junto do IMPIC, o que decorre da leitura atenta do Requerimento apresentado pela Recorrida a 12/02/2025, sob a referência Citius.

XVII. Assim, o contrato em questão apresentado aos autos como a “âncora” do direito de crédito de que a Autora Recorrida se arroga não corresponde ao contrato depositado, nos termos do n.º 7 do artigo 16.º da Lei 15/2013 de 08/02, pelo que se encontra desde logo ferido de nulidade.

XVIII. A par e para impugnar a factualidade dada como provada, a Recorrente procedeu às concretas passagens do registo estereofónico, mediante a transcrição das declarações de CC (de minutos 03:13 a 13:36, Diligencia_600-24.3T8LAG_2025-11-17_11-09-04.mp3 de 17/11/2025), que esclareceu o Tribunal dizendo que não foi à sede da Autora assinar qualquer contrato de mediação imobiliária com a Ré a 05/08/2020, chegando inclusivamente a dizer que não conhece a Ré, e que apenas vendeu a metade indivisa que era da sua Tia (Sra. DD).

XIX. Bem como das declarações prestada pela Recorrente aos 17/11/2025 (Ficheiro Áudio Diligencia_600-24.3T8LAG_2025-10-02_10-11-47.mp3), (de minutos 03:38 a 10:26), onde a Ré esclarece o Tribunal que não aceitou a proposta de venda inicialmente formulada, que o contrato não tinha exclusividade, e que vendeu o imóvel na sequência de uma

ação de divisão de coisa comum que havia corrido termos no mesmo tribunal (“a quo”).

XX. De onde fica claro que a motivação do tribunal para dar como provado, por exemplo quer o facto, 4, quer o 6, 10, 12 ou 13, desconsiderou completamente as declarações prestadas pela Ré, tendo atribuído uma valoração que em muito extravasa o limite do princípio da livre apreciação da prova.

XXI. Porquanto, e nunca é demais repetir, o raciocínio do Tribunal “a quo” deturpa completamente a faculdade que a Recorrente tinha naquele momento de vender ou de não vender, sendo certo, não é o simples facto de não querer vender a sua quota parte, que faz por si só gerar o direito de crédito da Autora Recorrida, e a subsequente emissão de uma factura, quando naquele caso em concreto a Recorrente vendeu como já ficou demonstrado em sede de divisão de coisa comum, e por um preço superior.

XXII. Admitir, como admitiu o Tribunal “a quo” que a comissão é devida à Autora implicaria dizer que qualquer que fosse o desfecho, e mesmo com a denúncia do contrato o direito de crédito da Autora manter-se-ia, desconsiderando em absoluto a necessidade de preenchimento do requisito do nexo de causalidade, incorrendo também aí em erro na interpretação do direito, o que aqui se reclama conhecido e reconhecido.

XXIII. Decorre também da prova produzida através da declarações da Testemunha EE
(Diligencia_600-24.3T8LAG_2025-10-02_10-36-30.mp3 de 09:12 a 24:35 minutos e 43:30 a 43:59), que o requisito do nexo de causalidade não se encontra preenchido, e portanto a comissão não é devida à Recorrida.

XXIV. Note bem que nos excertos transcritos no depoimento, a Testemunha declara que teve intervenção na escritura, após um processo de tribunal, e que ficou ciente que naquele acto em concreto a Autora não havia tido qualquer intervenção.

XXV. Chegando a dizer que apenas contactou a Autora no sentido de saber se o preço que estava a pagar por esta segunda quota parte seria adequando à realidade do mercado.

XXVI. De onde, se reconhece aqui que não foi devido à intervenção da Autora que a Ré procedeu à venda, pois até quem lhe comprou reconhece o oposto!

XXVII. E se assim é, a prova produzida impõe uma decisão diversa da que foi tomada nos presentes autos.

XXVIII. Também a Testemunha FF (Ficheiro Áudio
Diligencia_600-24.3T8LAG_2025-11-17_10-54-17.mp3) de 02:30

minutos a 06:41), esclarece o tribunal que à dada altura a Ré não queria vender o imóvel porquanto na realidade pretendia vender o mesmo à ora testemunha, pelo que, e em bom rigor, só pelo depoimento em questão, tal factualidade deveria constar do elenco dos factos provados, e não dos não provados como veio a suceder.

XXIX. Acresce que não podemos ainda olvidar o facto da Testemunha também ter referido que a Ré havia celebrado contrato com a anterior comproprietária, e não com CC, conforme consta do elenco de factos provados sob os n.ºs 3 e 4, o que também contraria tal prova

XXX. Esclarece também a Testemunha neste excerto que a Ré vendeu a sua quota parte no imóvel anos mais tarde e sem a intervenção da Autora.

XXXI. Não se olvida, e é sempre bom dizer-se que o contrato que serve de base à causa de pedir do presente pleito foi alegadamente celebrado em regime de “não exclusividade”, pelo que, tendo existido o já mencionado hiato de tempo entre ambas as vendas, sendo que a venda da metade indivisa da Ré ocorreu na sequência do processo de divisão de coisa comum, não pode concluir-se como conclui o Tribunal “a quo” que aquela venda tenha sido mediada pela Autora, tendo esta direito à comissão.

XXXII. O Tribunal a “quo” fez, por tudo o que se mencionou supra uma errada valoração da prova produzida em sede de audiência de julgamento extravasando o chamado princípio da livre apreciação da prova, ou seja, violou o disposto no n.º 5 do artigo 607.º do Código de Processo Civil.

XXXIII. Impugna por isso, a Recorrente os factos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17, porquanto da produção de prova em julgamento, mormente pelas declarações de CC, da Ré, de EE e de FF, nas concretas passagens supra transcritas, e que requer sejam aqui nesta sede reapreciadas, a decisão deveria ter ido no sentido oposto, ou seja, de que a Autora não tinha direito ao recebimento da comissão pelos motivos já sobejamente expostos, e que resultam dos depoimentos supra transcritos, cuja reapreciação requer.

XXXIV. A recorrente também requer a correta valoração dos depoimentos e do comprovativo de depósito junto, porquanto o mesmo não suporta a prova do alegado quanto aos factos 3 e 4, e revelam que a ter havido depósito obrigatório do contrato de mediação, certamente não foi o depósito do contrato descrito no ponto 4 dos factos provados, pelo que, não sendo tal obrigação a que de facto está em discussão no presente pleito, não pode tal meio de prova ser admitido para gerar a responsabilidade da Ré quanto ao pagamento da comissão de que a Autora se arroga.

XXXV. Porquanto da confrontação entre um e outro facilmente se constata que inexistente o direito de crédito do qual a Autora se arroga.

XXXVI. O tribunal violou o disposto no artigo 19.º da Lei 15/2013 de 08/02, porquanto da prova careada para os autos resulta exactamente o oposto, ou seja, inexistente o chamado nexo de causalidade a que alude o referido preceito.

XXXVII. O Tribunal não deixa de estar vinculado a limites de razoabilidade.

XXXVIII. O facto de o tribunal não ter efectuado a respectiva confrontação entre a documentação junta pela Autora aos 12-02-2025, mediante requerimento para o efeito, desconsiderando tal meio de prova, com o contrato de mediação junto com a petição inicial sob documento n.º 3 (contrato de mediação), faz com que o Tribunal “a quo” tenha ido longe demais no que tange à valoração da prova.

XXXIX. Além de constituir um uso abusivo do princípio da livre apreciação da prova, o Tribunal “a quo” incorre em omissão de pronúncia, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

XL. Acresce que a factualidade assente como provada, nos moldes já sobejamente analisados está em contradição com a fundamentação da sentença, pois daquela o resultado é o oposto, incorrendo assim o tribunal “a quo” na nulidade prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 615.º do CPC, que aqui se requer conhecida e reconhecida, com as consequências legais daí advenientes.

XLI. No caso dos presentes autos, a prova produzida e careada, nomeadamente a que foi junta à contestação e a respectiva venda de metade indivisa do imóvel propriedade da Ré, não fica a dever-se à atuação da Autora enquanto Mediadora, afastando assim o preenchimento daquele requisito como já foi avançado, ficando por isso, afastado o nexo de causalidade a que alude o artigo 19.º da Lei 18/2013 de 08/02.

XLII. A inexistência de nexo de causalidade, afasta a remuneração da Autora, pelo que a pretensão desta deveria ter soçobrado, o que aqui, nesta sede se requer.

*

A Autora contra-alegou terminando com as seguintes conclusões, em síntese:

i. A Ré assinou um contrato de mediação imobiliária, no qual se

obrigou a pagar uma comissão à Autora.

ii. Esse contrato não foi denunciado e a Ré acabou por vender o seu direito sobre o imóvel ao casal angariado pela Autora.

iii. Os depoimentos das testemunhas GG e EE devem ser ouvidos na íntegra, pois foram as pessoas que melhor acompanharam as duas vendas (venda do casal CC e a venda da Ré).

iv. A matéria de facto dada como provada em 1 a 17 está de acordo com a prova documental e testemunhal produzida.

v. A prova dos factos dados como provados em 3 e 4 resulta do contrato de mediação assinado pela Ré.

vi. A prova dos factos dados como provados em 5, 6 e 12 resulta dos depoimentos das testemunhas HS e SB, bem como do requerimento e da contestação.

vii. A prova dos factos dados como provados em 7, 8, 9, 10, 14 e 16 resulta de documentos que não foram impugnados.

viii. A prova do facto dado como provado em 11 — que o casal B sempre quis comprar o prédio — resulta dos depoimentos das testemunhas GG e EE.

ix. A prova do facto dado como provado em 13 resulta da ausência de qualquer documento ou alegação em que a Ré tenha denunciado o contrato de mediação.

x. A prova do facto dado como provado em 17 resulta do documento junto pela Autora por requerimento de 12 de fevereiro de 2025.

xi. A não valoração das declarações de parte da Ré não constitui qualquer irregularidade, uma vez que o tribunal aprecia livremente as declarações de parte.

xii. Não há, assim, qualquer censura a fazer à matéria de facto dada como provada.

xiii. No contrato de mediação imobiliária, o cliente não pode deixar de remunerar o mediador se vier a celebrar o negócio com pessoa que conheceu graças à atividade desenvolvida por este durante a vigência do contrato.

xiv. No contrato de mediação celebrado em regime de não exclusividade, o réu, caso se limitasse a desistir da venda, só teria de pagar a comissão ao mediador na eventualidade de vender a pessoa que este lhe tivesse apresentado.

xv. A Ré nunca teria conseguido vender o seu direito a metade do imóvel ao casal B, se este não tivesse sido angariado pela Autora.

xvi. O modelo do contrato de mediação imobiliária junto aos autos encontra-se devidamente registado no instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da construção, motivo pelo qual a aprovação prévia prevista no n.º 4 do artigo 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, se encontrava dispensada, não estando assim o contrato ferido de nulidade.

xvii. A sentença não merece qualquer censura.

*

Questão a decidir:

O objeto do recurso, é delimitado pelas conclusões da recorrente, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (artigos 608º, nº 2, 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do Código de Processo Civil). Por conseguinte, *in casu*, importa apreciar e decidir:

- i. Se a sentença é nula por oposição entre os fundamentos e a decisão e por omissão de pronúncia (artigo 615.º, n.º 1, alíneas c) e d) do Código de Processo Civil)¹;
- ii. Se a impugnação da decisão de facto é admissível
- iii. Se deve ser alterada a decisão sobre a matéria de facto, se e/ou na parte em que a impugnação seja admitida;
- iv. Se o contrato de mediação invocado pela autora é nulo;
- v. Se é devida à autora a remuneração contratual.

*

Apreciação do recurso:

1. Da nulidade da sentença:

A recorrente invoca a nulidade da sentença por oposição entre os fundamentos e a decisão e por omissão de pronúncia, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alíneas c) e d), do CPC.

O tribunal *a quo* pronunciou-se sobre ambas as arguições, considerando que não se verificavam.

Da oposição entre os fundamentos e a decisão:

Sustenta a recorrente na conclusão XLIII que: “a factualidade assente como provada, (...) está em contradição com a fundamentação da sentença, pois daquela o resultado é o oposto, incorrendo assim o tribunal “a quo” na nulidade prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 615.º do CPC, que aqui se requer conhecida e reconhecida, com as consequências legais daí advenientes.”

Nos termos deste artigo 615.º, n.º 1 alínea c) do Código de Processo Civil “é nula a decisão cujos fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.”.

Esta nulidade respeita à coerência lógica da sentença, impondo que os fundamentos conduzam à decisão alcançada. Não se confunde com o erro de julgamento, decorrente de uma incorreta apreciação dos factos ou da interpretação e aplicação do direito².

Como se afirma no acórdão do STJ de 20-05-2021³ “I. A oposição entre os fundamentos e a decisão corresponde a um vício lógico do acórdão — se, na fundamentação da sentença, o julgador seguir determinada linha de raciocínio, apontando para determinada conclusão, e em vez de a tirar, decidir noutro sentido, oposto ou divergente, a oposição será causa de nulidade da sentença.

II.— Enquanto vício lógico, a oposição entre os fundamentos e a decisão distingue-se da errada interpretação de uma determinada disposição legal, sindicável em sede de recurso.”.

No caso, a sentença considerou válido o contrato de mediação e verificado o nexo causal entre a atividade da autora e a venda, concluindo, em consonância com essas premissas, que a remuneração era devida. A recorrente não identifica uma contradição interna nesse raciocínio. Defende, antes que a prova deveria ter sido apreciada de outro modo e que os factos impunham uma solução jurídica diferente. Tal discordância poderá traduzir a imputação de um erro de julgamento, mas não consubstancia oposição entre os fundamentos e o decidido.

Não se verifica, por conseguinte, a nulidade prevista no artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil.

*

Da omissão de pronúncia

Sustenta também a recorrente, que a sentença é nula por omissão de pronúncia, nos termos do artigo 615.º, n.º 1 alínea d) do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal não confrontou o contrato de mediação junto com a petição inicial com a documentação apresentada pela autora em 12-02-2025 e porque na apreciação do

nexo causal, não atendeu a que o hiato de tempo decorrido, conjugado com a prova produzida, e o facto da venda ter ocorrido na sequência de um processo de divisão de coisa comum impunham decisão diversa.

Cumpra apreciar e decidir:

Nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea d), do CPC, é nula a sentença quando o juiz deixe de se pronunciar sobre questões que devesse apreciar. Este preceito articula-se com o artigo 608.º, n.º 2, do mesmo Código, que impõe a resolução das questões submetidas à apreciação do tribunal, ressalvadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, bem como das questões que sejam de conhecimento oficioso.

Em anotação ao artigo 608.º, Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa⁴, sublinham que : “As questões a que se reporta o n.º 2 reportam-se aos pontos fáctico-jurídicos estruturantes das posições das partes, nomeadamente os que se prendem com a causa de pedir, pedido e exceções, não se reconduzindo à argumentação utilizada pelas partes em defesa dos seus pontos de vista fáctico -jurídicos, mas sim às concretas controvérsias centrais a dirimir.”.

Ora, a sentença apreciou a validade do contrato de mediação em que a autora funda o pedido, afirmando que os seus termos reproduziam o modelo enviado para depósito junto do IMPIC. A alegada falta de confronto entre os documentos, ou a incorreção das conclusões extraídas da sua análise, respeita ao modo como a prova foi apreciada e a decisão fundamentada, não à falta de conhecimento daquela questão.

O mesmo sucede quanto ao nexo causal. A sentença apreciou a relação entre a atividade da autora e a venda da metade indivisa pertencente à ré, incluindo as circunstâncias de esta ter ocorrido posteriormente e na sequência de uma ação de divisão de coisa comum, concluindo pela existência daquele nexo. A recorrente discorda dessa conclusão, mas não aponta uma questão que tenha ficado por decidir.

As críticas formuladas reconduzem-se, assim, a eventuais erros de julgamento de facto ou de direito e não à omissão de pronúncia prevista no artigo 615.º, n.º 1, alínea d), do CPC.

Improcedem, por conseguinte, ambas as nulidades invocadas.

*

2.2. Admissibilidade da impugnação da decisão de facto:

Cumpra, antes de mais, apreciar se a impugnação da decisão sobre a

matéria de facto é admissível.

Com efeito, incumbe ao recorrente, sob pena de rejeição da impugnação, nos termos do artigo 640.º do Código de Processo Civil, especificar:

- a. os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b. os concretos meios de prova que, no seu entender, imponham decisão diversa da recorrida, com indicação exata das passagens da gravação relevantes, quando a prova tenha sido gravada, como sucede no caso (artigo 640.º, n.º 2 alínea a) do Código de Processo Civil);
- c. a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre cada um dos pontos de facto impugnados.

No que respeita ao ónus previsto na **alínea a)**, a autora/recorrente identifica como incorretamente julgado **os factos indicados em 3 a 17 dos factos provados. Impugna igualmente a alínea c) dos factos não provados:** embora a recorrente não a identifique pela respetiva letra nas conclusões, a conclusão XXVIII permite reconhecer a factualidade impugnada e a pretensão de que seja julgada provada. Essa indicação é concretizada no ponto 58 das alegações, onde identifica expressamente aquela alínea e o depoimento em que funda a alteração pretendida.

Mostra-se, assim, cumprido o ónus de identificação dos pontos impugnados.

Relativamente ao ónus previsto na **alínea b)**, explica Abrantes Gerald⁵ que “O recorrente deve especificar, na motivação, os meios de prova, constantes do processo ou que nele tenham sido registados, que no seu entender determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos.”.

E como se afirma no acórdão do STJ de 27-02-2024 (Jorge Arcanjo)⁶: “ II - Tanto a interpretação literal, como sistemática e teleológica do art. 640.º, n.º 1, al. b), CPC apontam no sentido de que a indicação dos meios probatórios, destina-se a aferir do eventual erro no julgamento de facto, pelo que não basta a indicação dos concretos meios de prova, sendo indispensável que a parte demonstre as razões pelas quais eles impõem decisão diversa relativamente a cada um dos pontos de facto impugnados.”.

Assim, não basta indicar os depoimentos e documentos cuja reapreciação se pretende. É necessário relacioná-los com os pontos impugnados e explicar por que motivo, no entendimento do recorrente, impõem decisão diversa.

No caso, a recorrente mistura a impugnação da matéria de facto com a discordância quanto à solução jurídica e remete, em diversas passagens, para o conjunto dos factos provados, sem individualizar os fundamentos da alteração pretendida. Todavia, à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade⁷, a apreciação do cumprimento dos ónus de impugnação deve atender ao conteúdo das alegações e à possibilidade de compreender o seu objeto e fundamentos.

Nessa perspetiva, a leitura das alegações permite identificar as seguintes correspondências entre os pontos de facto impugnados e os meios de prova indicados:

- Quanto aos **factos 3 e 4**, invoca o depoimento de CC, as declarações da ré e o depoimento de FF para questionar o contacto com a autora e a celebração do contrato de mediação, designadamente nos pontos 4, 7 a 17, 23 e 60;
- Quanto ao **facto 6**, sustenta, no ponto 26, com base nas declarações da ré anteriormente transcritas, que esta não decidiu deixar de vender o prédio;
- Quanto ao **facto 17**, identifica a documentação apresentada em 12-02-2025 e explica por que considera que não demonstra o depósito referido naquele facto, designadamente nos pontos 14 a 19 e 33;
- Quanto à **alínea c) dos factos não provados**, identifica, no ponto 58, o depoimento de FF e a passagem da gravação em que funda a alteração pretendida.

Quanto a estes pontos, encontram-se suficientemente identificados os meios de prova e a sua relação com a factualidade impugnada.

O mesmo não sucede relativamente aos **factos 5, 7 a 16**. A recorrente remete genericamente para os depoimentos transcritos, sem explicar de que modo contrariam cada um desses factos ou justificam a sua alteração. Em particular, os argumentos relativos à ausência de intervenção da autora nas negociações posteriores, ao tempo decorrido e à ação de divisão de coisa comum destinam-se essencialmente a contestar o direito à remuneração, sem esclarecer a alteração pretendida quanto aos factos que descrevem as vendas, o preço, as declarações constantes dos documentos e a existência daquele processo. Também a afirmação de que nenhuma remuneração era devida não contraria o facto de a ré nada ter pago à autora.

Não se mostra, por isso, cumprido, quanto a estes pontos, o ónus

previsto no artigo 640.º, n.º 1, alínea b), do CPC.

Por último, quanto à decisão alternativa, a recorrente não apresenta uma formulação autónoma para cada facto. Porém, relativamente aos **factos 3, 4, 6 e 17**, a argumentação desenvolvida permite reconhecer a pretensão de que sejam julgados não provados: nega a demonstração do contacto e da celebração do contrato, da decisão de não vender e do depósito referido no facto 17. Quanto à **alínea c) dos factos não provados**, pede expressamente que seja julgada provada.

Considera-se, assim, cumprido o ónus previsto no artigo 640.º, n.º 1, alínea c), do CPC quanto a estes pontos, pois a decisão pretendida é identificável pela leitura das alegações, apesar das deficiências da sua exposição.

Admite-se, consequentemente, a impugnação quanto aos factos provados 3, 4, 6 e 17 e à alínea c) dos factos não provados. Quanto aos restantes pontos, rejeita-se a impugnação, por incumprimento do ónus previsto no artigo 640.º, n.º 1, alínea b), do CPC.

*

2.3. Da impugnação da decisão de facto

Sustenta a recorrente que não se provou a matéria constante dos **factos 3 e 4** porquanto a testemunha CC declarou não conhecer a ré e não se recordar de ter assinado, com esta, um contrato de mediação imobiliária nas instalações da autora, em agosto de 2020. Invoca igualmente as declarações da ré e o depoimento de FF, segundo os quais o contrato de que tinham conhecimento fora celebrado com a anterior proprietária. Acrescenta que a documentação apresentada pela autora em 12-02-2025 respeita a um depósito efetuado em janeiro de 2019, anterior ao contrato em que se funda o pedido.

Ora, o facto de CC ter declarado que não conhecia pessoalmente a ré e que não assinou o contrato na sua presença não contraria os factos 3 e 4, pois estes não afirmam que ambas tenham contactado a autora ou subscrito o documento conjuntamente.

Também a resposta inicialmente negativa de CC, no excerto transcrito pela recorrente, não pode ser considerada isoladamente. A intérprete esclareceu que a testemunha confundira a palavra «mediação» com «aluguer», tendo sido esse equívoco que motivara a resposta.

Subsequentemente, CC referiu que poderia ter assinado o documento na propriedade da sua tia, embora não se recordasse com precisão das circunstâncias.

Por sua vez, o tribunal *a quo* fundamentou o facto 4 no documento junto aos autos e no reconhecimento das assinaturas pela ré e por CC. Quanto ao facto 3, atendeu ainda ao depoimento de GG, que descreveu contactos separados com ambas: primeiro com CC, na propriedade, e posteriormente com a ré, no escritório da autora. A argumentação da recorrente, centrada na ausência de um encontro conjunto, não contraria essa descrição.

A referência da ré e de FF a um contrato anterior também não demonstra, por si, que o contrato de 2020 não tenha sido celebrado. Do mesmo modo, a anterioridade do depósito mencionado no facto 17 não constitui, sem mais, prova contrária à subscrição do documento referido no facto 4, tratando-se de realidades que devem ser apreciadas separadamente.

Os excertos transcritos e os documentos invocados pela recorrente não infirmam a prova em que assentou a decisão recorrida nem impõem decisão diversa quanto aos factos 3 e 4. Mantêm-se, assim, esses factos como provados, nos exatos termos constantes da sentença recorrida.

Quanto ao **facto 6**, sustenta a recorrente que as suas declarações não permitem concluir que decidiu não vender o prédio.

Todavia, aquele facto não afirma que a ré desistiu definitivamente de qualquer venda. Refere que, em determinado momento, decidiu não vender nas condições acordadas. A manutenção de uma intenção de vender por outro preço ou a outra pessoa não é incompatível com essa factualidade.

Nos excertos transcritos, a ré declarou que, à data da venda da primeira metade indivisa, a filha estava interessada na aquisição e procurava obter financiamento. Referiu ainda que, posteriormente, não chegou inicialmente a acordo com os compradores quanto ao valor da sua metade, por considerar demasiado baixo o preço proposto. Essas declarações não afastam, por si, a recusa de vender nas condições inicialmente previstas.

A sentença apoiou-se também nos depoimentos de HH , FF, GG e II, nos termos expostos na respetiva motivação. A circunstância de a venda ter vindo a realizar-se mais tarde, na sequência de uma ação de divisão de coisa comum, não contraria o facto 6, respeitando antes à apreciação das circunstâncias da venda posterior e das suas consequências jurídicas.

Por conseguinte, mantém-se o facto 6 nos seus exatos termos.

Relativamente ao **facto 17**, a recorrente sustenta que a documentação apresentada em 12-02-2025 não demonstra o depósito do contrato de 05-08-2020, uma vez que o depósito certificado data de 17-01-2019.

Porém, o facto 17 não afirma que o contrato celebrado com a ré e CC foi depositado em janeiro de 2019. Refere que a autora enviou para depósito, nessa data, **o modelo utilizado no âmbito da sua atividade**.

O documento apresentado em 12-02-2025, que não foi impugnado, consiste num modelo de contrato de mediação imobiliária, identifica a autora como mediadora e contém um carimbo de depósito datado de 17-01-2019, corroborando aquela factualidade. A anterioridade do depósito do modelo relativamente à celebração do contrato concreto, não constitui qualquer contradição lógica.

Mantém-se, consequentemente, o facto 17 nos termos constantes da sentença recorrida.

Por último, pretende a recorrente que seja julgada provada a **alínea c) dos factos não provados**, segundo a qual a ré, por intermédio da filha, tentou contactar CC para que a filha adquirisse a metade indivisa do prédio.

Invoca, para o efeito, o próprio depoimento de FF, filha da Ré.

Ora, lido o trecho que foi transcrito e designadamente o depoimento da testemunha, verifica-se que perguntada sobre ainda tinha tentado adquirir o prédio a mesma confirmou que sim. Porém, daqui não

resulta que este facto esteja demonstrado. Tal como também não resulta dos demais depoimentos e documentos juntos. Por conseguinte, bem andou o Tribunal em considerar não provado tal facto.

Improcede, assim, *in totum* a impugnação da decisão de facto.

Assim, sendo, importa considerar os seguintes:

Factos provados:

1. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Aljezur, desde 30 de abril de 1991, sob o n.º ... da freguesia de Bordeira, o prédio misto situado em Reguengo, composto por *«matos, cultura arvense, caminho, e 4 edifícios todos de 1 piso com logradouro»*.
2. A autora AA - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. dedica-se, com fins lucrativos, à atividade de mediação imobiliária, sendo portadora da licença AMI n.º 1538 emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção.
3. No exercício da sua atividade, a autora foi contactada pela ré BB e por CC para promover a venda do prédio descrito em 1).
4. A 05 de agosto de 2020, autora, ré e CC subscreveram um documento intitulado:

«CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (nos termos do Decreto-Lei n.º 15/2013 de 08/02)» de onde consta, entre o mais, o seguinte:

«(...) 1ª - Identificação do Imóvel: O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da (...) habitação sendo constituída por várias divisões assoalhadas, com área total de 22000 m2, e área coberta de 410 m2, sito no Monte do Reguengo, Alfambras, 8670-015 Aljezur (...)

2ª - Identificação do Negócio:

1) A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo preço de €595.000 Euros, desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios e as características dos respetivos imóveis. (...)

4ª - Regime de Contratação

1) O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de não exclusividade.

O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência.

5ª - Remuneração

1) A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

2) O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração: A quantia de 4%, sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%.

3) O pagamento da remuneração apenas será efetuado nas seguintes condições: 50% após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio. (...)

7ª – Garantias da Atividade de Mediação: Para garantia da responsabilidade emergente da sua atividade profissional, a mediadora celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil (...).

8ª - Prazo de Duração do Contrato: O presente contrato tem uma validade de 12 meses, contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes (...)

10ª - Angariador Imobiliário: Na preparação do presente contrato de mediação imobiliária colaborou o angariador imobiliário GG, contribuinte fiscal n.º ... (...).

5. A autora contactou EE e JJ, que se prontificaram a adquirir o prédio descrito em 1. e pagar o valor proposto.

6. Em data não concretamente apurada, anterior à assinatura de qualquer documento, a ré decidiu não vender o prédio nas condições acordadas.

7. Em 07 de dezembro de 2021, CC, KK, EE e JJ assinaram um documento intitulado «CONTRATO DE COMPRA E VENDA», de onde resulta que «entre os contratantes é estabelecido e reduzido ao presente escrito o seguinte contrato de compra e venda: os primeiros contratantes vendem aos segundos, pelo preço total de €318.450,00 (trezentos e dezoito mil quatrocentos e cinquenta euros), já recebido, livre de ónus ou encargos, no estado em que se encontra, METADE INDIVISA do prédio misto (...) situado em Reguengo, freguesia de Bordeira, concelho de Aljezur (...).

8. Do documento «*TERMO DE AUTENTICAÇÃO*» assinado pelas partes consta ainda «*que o negócio titulado por este instrumento teve intervenção da mediadora imobiliária AA Lda., licença n.º 1538*».
9. Em 10 de janeiro de 2024, a ré, EE e JJ assinaram um documento intitulado «*COMPRA E VENDA*», de onde resulta que «*pela primeira outorgante foi dito que pela presente escritura e pelo preço de quatrocentos e quarenta mil euros, já recebidos, vende aos segundos outorgantes, o seguinte: 1/2 DO PRÉDIO MISTO, situado em Reguengo, freguesia da Bordeira, concelho de Aljezur (...). Declaram os outorgantes que neste ato não houve intervenção de mediador imobiliário (...)*».
10. Em 30 de janeiro de 2024, a autora emitiu o documento «*Fatura Pro-Forma n.º 6 2459/000001*», com a descrição «*Comissões de vendas*», onde consta: «*Total Ilíquido: 17 600,00€*» e «*Total: 21 648,00€*».
11. EE e JJ sempre manifestaram interesse em comprar a totalidade do prédio descrito em 1.
12. A ré nada pagou à autora.
13. A ré nunca denunciou o acordado com a autora.
14. Correu termos no juiz 1 do Juízo de competência genérica de Lagos o processo de divisão de coisa comum n.º 184/22.7..., onde figuram como autores EE e JJ e como ré BB, tendo sido proferida sentença homologatória de transação a 30 de janeiro de 2024.
15. Na data referida em 4. Encontrava-se inscrita, através da apresentação n.º 34 de 04 de abril de 1990, a aquisição com fundamento em «*compra*» a favor de LL e DD.
16. Em documento intitulado «*ESCRITURA PÚBLICA DE HABILITAÇÃO*», datado de 10 de novembro de 2020, HH, MM e NN declararam, entre o mais, que «*no dia vinte de junho de dois mil e vinte, na freguesia e concelho de Aljezur, faleceu DD (...). Não deixou descendentes, nem ascendentes vivos, e deixou como seu único testamento o que outorgou no dia vinte e seis de setembro de dois mil e dezanove (...) pelo qual instituiu um legado de todos os seus bens sitos em Portugal a favor da sua sobrinha CC (...)*».
17. A autora enviou para depósito ao Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, em 17 de janeiro de 2019, o modelo que é por si utilizado no âmbito da sua atividade.

Factos não provados

- a. A autora não entregou à ré uma cópia do documento referido em 4., subscrito pelo gerente da autora.
- b. O escrito referido em 4. não foi objeto de negociação.
- c. A ré, por intermédio da sua filha, tentou chegar à fala com CC para que a sua filha adquirisse a metade indivisa do prédio.
- d. CC decidiu, por intermédio do seu representante HH, não aguardar o período necessário à concessão do empréstimo bancário a favor da filha da ré.
- e. A metade indivisa do prédio pertencente a CC foi vendida contra a vontade da ré, que se encontrava doente.

*

4. Da invocada nulidade do contrato de mediação

A recorrente sustenta que o contrato de mediação celebrado em 05-08-2020 é nulo, por não ter sido depositado junto do IMPIC, nos termos do artigo 16.º, n.º 6, da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

Argumenta que a documentação apresentada pela autora respeita a um depósito efetuado em 17-01-2019 que, sendo anterior à celebração daquele contrato, não pode corresponder-lhe, invocando a consequência prevista no n.º 7 do mesmo artigo.

A recorrida contrapõe que o modelo contratual utilizado se encontra devidamente depositado, estando dispensada a aprovação prévia.

Dispõe o referido artigo, na parte que agora releva, que:

“Artigo 16.º

Contrato de mediação imobiliária

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

2 - Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
(...)

3 – (...)

4- Os modelos de contratos com cláusulas contratuais gerais de mediação imobiliária só podem ser utilizados pela empresa após aprovação prévia dos respetivos projetos pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.).

5 - Para a aprovação prévia prevista no número anterior, a empresa

submete o projeto de modelo de contrato ao IMPIC, I. P., por via preferencialmente eletrónica.

6 - Sempre que a empresa utilize o modelo de contrato com cláusulas contratuais gerais aprovado por portaria dos membros do Governo das áreas da justiça, do imobiliário e da defesa do consumidor, está dispensada da aprovação prévia prevista no n.º 4, devendo depositar o modelo de contrato, por via preferencialmente eletrónica, junto do IMPIC, I. P.

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

Destas normas resulta, com relevo para apreciação desta questão que o n.º 4 do artigo 16.º, sujeita a utilização de modelos de contratos de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais à aprovação prévia pelo IMPIC. Porém, o n.º 6 dispensa essa aprovação quando a empresa utilize o modelo aprovado por portaria, exigindo, nesse caso, o seu depósito junto daquele instituto. O incumprimento destas exigências determina a nulidade do contrato, nos termos do n.º 7.

O modelo previsto no n.º 6 foi aprovado pela Portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto.

A obrigação de depósito incide, portanto, sobre o modelo contratual utilizado pela mediadora, e não sobre cada contrato celebrado com os seus clientes

Resulta do facto provado 17 que a autora enviou para depósito o modelo utilizado no âmbito da sua atividade. O documento apresentado em 12-02-2025 comprova esse depósito, datado de 17-01-2019. Por sua vez, do confronto entre esse modelo e o contrato de 05-08-2020, junto como documento n.º 3 à petição inicial e referido no facto provado 4, verifica-se que este utiliza aquele modelo, com o preenchimento dos elementos relativos ao negócio concreto.

Não existe, assim, a contradição apontada pela recorrente: o depósito do modelo precedeu a celebração do contrato de 05-08-2020, não sendo exigível um novo depósito deste contrato.

*

5. Da remuneração contratual

Sustenta a recorrente que não é devida a remuneração prevista no contrato de mediação, celebrado em 05 de agosto de 2020, por não estar demonstrado o nexo de causalidade exigido pelo artigo 19.º do DL 15/2013, de 08 de fevereiro, entre a atividade desenvolvida pela autora e o negócio celebrado no dia 10 de janeiro de 2024, no âmbito de uma ação de divisão de coisa comum.

Nos termos do artigo 19.º, n.º 1 do DL 15/2013, de 08 de fevereiro, “1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.”.

O direito à remuneração pressupõe, assim, a existência de um nexo causal entre a atividade desenvolvida pela mediadora e a concretização do negócio. A prova destes pressupostos incumbe à mediadora, ou seja, no caso à autora, nos termos do artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil.

No caso, o contrato foi celebrado em regime de não exclusividade. A ré podia, por isso, recusar a proposta apresentada sem que essa recusa, por si só, constituísse a autora no direito à remuneração. Não está em causa a situação prevista no artigo 19.º, n.º 2, mas a conclusão posterior do negócio com os compradores angariados pela autora, nos termos do n.º 1.

Resulta dos factos provados que o contrato de mediação para venda do prédio foi celebrado pela ré, em agosto de 2020. A autora angariou EE e JJ, que se prontificaram a adquirir o prédio pelo preço proposto. Perante a decisão da ré de não vender nas condições acordadas, aqueles adquiriram, em dezembro de 2021, apenas a metade indivisa pertencente a CC, com intervenção da autora. Contudo, mantiveram o interesse na aquisição da totalidade do prédio e, logo em 2022, intentaram ação de divisão de coisa comum, na sequência do qual, adquiriram, em janeiro de 2024, a metade indivisa que lhes faltava, pertencente à ré.

Esta sequência permite estabelecer uma ligação causal entre a atividade da autora e a venda posteriormente realizada. A aquisição da segunda metade concretizou o interesse na compra da totalidade do prédio manifestado pelos compradores angariados pela mediadora e mantido após a primeira aquisição.

Acresce que o contrato de mediação previa a renovação automática por períodos de doze meses e não foi denunciado pela ré, conforme resulta do facto 13., encontrando-se em vigor quando esta vendeu a sua metade indivisa. A venda anterior da quota de CC não determinou, por si, a cessação do contrato relativamente à ré, cuja quota integrava o objeto da venda inicialmente projetada.

O tempo decorrido entre as duas vendas não afasta, neste contexto, o nexo causal. Também não o afasta a circunstância de a autora não ter participado nas negociações posteriores ou na escritura: a sua atividade não tinha de acompanhar todas as fases do negócio nem constituir a sua causa exclusiva, desde que tivesse contribuído adequadamente para a sua conclusão⁸.

A ação de divisão de coisa comum constituiu o meio através do qual os compradores procuraram concretizar a aquisição da quota restante, ou seja, para concretizar o propósito aquisitivo que existia desde a intervenção da autora. Embora tenha proporcionado o contexto das negociações e do acordo quanto ao preço, não eliminou a contribuição anterior da mediadora para a identificação dos compradores e para a aquisição que estes pretendiam realizar. A origem processual das negociações posteriores não demonstra, por si, que a venda tenha resultado de uma oportunidade negocial independente da atividade da autora.

Do mesmo modo, a declaração constante da escritura de que não houve intervenção de mediador imobiliário não exclui a relevância causal da atividade anteriormente desenvolvida. A ausência de participação na fase final do negócio não equivale à ausência de contribuição para a sua realização.

Por último, a obtenção de um preço superior através das negociações conduzidas pela ré não exclui aquela contribuição. As partes convencionaram uma remuneração de 4% sobre o preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal. Tendo a metade indivisa sido vendida por €440.000,00, a remuneração devida ascende a €21.648,00.

Conclui-se, assim, que a autora demonstrou o nexo causal entre a atividade de mediação e a venda realizada pela ré, sendo-lhe devida a remuneração contratual, nos termos do artigo 19.º, n.º 1, da Lei n.º

15/2013. Improcede, também nesta parte, o recurso.

*

Na improcedência da apelação, as respetivas custas serão suportadas pelo recorrente, nos termos do disposto no artigo 527.º, n.º 1 e 2 do CPC.

*

Decisão

Pelo exposto, julga-se a apelação improcedente e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

Custas pela Recorrente.

- Registe e notifique.

Évora, 15 de outubro de 2026,

Susana Ferrão da Costa Cabral (Relatora)

Ricardo Manuel Neto Miranda Peixoto (1.º Adjunto)

António Fernando Marques da Silva (2.ª Adjunto)

1. A recorrente invoca ainda, na motivação, a nulidade da sentença por «manifesta insuficiência de fundamentação». Todavia, não tendo levado essa arguição às conclusões, a mesma não integra o objeto do recurso, delimitado nos termos dos artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC.↩

2. Como explicam Abrantes Geraldès, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, In Código de Processo Civil Anotado, Almedina, Vol. I, pág. 737, a nulidade com este fundamento ocorre “quando existe incompatibilidade entre os fundamentos de direito e a decisão, ou seja, em que a fundamentação aponta num sentido que contradiz o resultado. Situação que, sendo violadora do chamado silogismo judiciário, em que as premissas devem condizer com a conclusão, também não se confunde com um eventual erro de julgamento, que se verifica quando o juiz decide contrariamente aos factos apurados ou contra norma jurídica que lhe impõe uma solução jurídica diferente.”↩

3. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d1a0adf9145c4996802586e0004e2877?OpenDocument>↵
4. in *Ob. Cit.*, pág. 727,.↵
5. Recursos em Processo civil, pág. 197.↵
6. Acórdão proferido no processo n.º 2351/21.1T8PDL.L1.S1, acessível in <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/2351-2024-877449675>.↵
7. Como se salienta no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 12/2023, publicado no Diário da República no dia 14 de novembro de 2023, acessível in <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao-supremo-tribunal-justica/12-2023-224203164> os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, com respaldo constitucional, devem orientar a apreciação dos aspetos formais do acatamento dos ónus impostos ao recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto, nos termos do artigo 640.↵
8. Neste sentido o Acórdão de 02 de novembro de 2023, proferido no processo n.º 5183/21.3T8VNF.G1 acessível in <https://jurisprudencia.pt/acordao/218957/> , onde se afirma expressamente:
“2) O nexo de causalidade que deve existir entre a atividade do mediador e a conclusão do negócio visado, para o seu preenchimento:
a) Basta que o trabalho do mediador tenha contribuído/influído decisivamente para a conclusão do negócio, integrando-se a sua atividade de forma idoneamente determinante na cadeia de factos que deram lugar ao negócio;
b) Não é, para tanto, necessário que a atividade do mediador seja a única causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente;
c) Muito menos é necessário que a intervenção do mediador constitua a causa exclusiva da celebração do negócio, pois pode haver outras concausas concorrentes, afirmação que se justifica na hipótese de intervenção de vários mediadores;
d) Não se impõe que o mediador esteja presente até à conclusão do negócio, bastando ao mediador a prova do nexo causal entre a sua atividade e a conclusão do negócio;
e) Não obsta à existência do nexo causal terem os termos do contrato resultado, eventualmente, de negociações diretas entre os interessados que o mediador pôs em contacto;”.↵