Acórdão do Tribunal da Relação do Porto

Processo:	**650/22.4T8VLG.P1**
Nº Convencional:	**JTRP000**
Relator:	**TERESA PINTO DA SILVA**
Descritores:	**MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA** **CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA** **DEVER DE INFORMAÇÃO** **NEXO DE CAUSALIDADE**
Nº do Documento:	**RP20260701650/22.4T8VLG.P1**
Data do Acordão:	**01-07-2026**
Votação:	**UNANIMIDADE**
Texto Integral:	**S**
Privacidade:	**1**
Meio Processual:	**APELAÇÃO**
Decisão:	**CONFIRMADA**
Indicações Eventuais:	**5ª SECÇÃO**
Área Temática:	**.**
Sumário:	I - A mediadora imobiliária está obrigada a informar de forma clara e inequívoca os destinatários do negócio, não se podendo escudar na circunstância de estes poderem aceder à informação por consulta própria, porque de natureza pública, pelo que o dever de informação sobre a existência de ónus ou encargos que recaem sobre o imóvel não se esgota no mero envio da certidão predial. II - Tendo o contrato-promessa sido validamente resolvido por incumprimento culposo e definitivo dos promitentes-vendedores, assistia aos autores, nos termos do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil, o direito a exigir destes a restituição do sinal em dobro. Em vez de exercerem esse direito, os autores optaram, numa decisão livre, ponderada e absolutamente estranha a qualquer atuação das rés, por prosseguir as negociações tendentes à celebração do contrato definitivo, suportando para tal os custos adicionais de que agora se queixam. Esta opção dos autores constitui um facto novo, voluntário e idóneo, por si só, a explicar a produção dos danos reclamados, e interrompe, nos termos gerais, qualquer nexo de causalidade que porventura se pudesse estabelecer entre a alegada omissão informativa das rés - ocorrida meses antes, no momento da celebração do contrato-promessa - e os prejuízos que vieram a manifestar-se na sequência dessa escolha posterior e autónoma. Os danos efetivamente sofridos pelos Autores não decorrem dessa alegada omissão, mas sim do incumprimento do contrato-promessa pelos promitentes-vendedores e da subsequente opção dos Autores por negociar diretamente a celebração do contrato definitivo. São estes os factos que constituem a causa adequada dos danos, e são estes os sujeitos - os promitentes-vendedores, terceiros estranhos a esta lide na qualidade de demandados - sobre quem recairia, em tese, a responsabilidade pelos prejuízos decorrentes do seu incumprimento contratual. (Sumário da responsabilidade da Relatora)
Reclamações:	
Decisão Texto Integral:	**Processo n.º 650/22.4T8VLG.P1**

Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 1

Relatora: Des. Teresa Pinto da Silva
1ª Adjunta: Des. Teresa Fonseca
2º Adjunto: Des. Carlos Gil

*

Acordam os juízes subscritores deste acórdão, da 5ª Secção, Cível, do Tribunal da Relação do Porto

I - RELATÓRIO

AA e BB intentaram a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra A..., Lda e B..., Unipessoal, Lda, formulando os seguintes pedidos:
I - A título principal:
a) A condenação da 1ª ré a pagar aos autores a quantia global de € 8421,86, a título de danos patrimoniais, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a data da citação até efetivo e integral pagamento, liquidando os vencidos à data da propositura da ação em € 336,87;
b) A condenação da 1ª ré a pagar aos autores os danos não patrimoniais causados

aos mesmos, em valor a liquidar pelo Tribunal, mas que não deverá ser inferior a € 5 000, acrescido de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento;
c) A condenação da 1ª ré no pagamento das custas e demais encargos legais.
II - A título subsidiário:
d) A condenação da 2.ª ré a pagar aos autores a quantia global de € 8.421,86, a título de danos patrimoniais, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a data da citação até efetivo e integral pagamento, liquidando os vencidos à data da propositura da ação em € 336,87;
e) A condenação da 2ª ré a pagar aos autores a quantia global de € 5.000 a título de danos não patrimoniais, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento;
f) A condenação da 2ª ré no pagamento das custas e demais encargos legais.
Em síntese, alegaram os autores ter celebrado com a 1.ª ré um contrato de mediação imobiliária, mediante o qual a 1.ª ré se obrigou a diligenciar pela promoção e venda do imóvel sito na Rua ..., ..., da União de Freguesias ... e ..., do concelho de Valongo, propriedade dos autores, bem como a diligenciar no sentido de encontrar um terreno apto para a construção para compra por parte dos autores, sendo do perfeito conhecimento da 1ª ré que aqueles jamais procederiam à alienação do seu imóvel enquanto não adquirissem um terreno para construção de uma moradia.
Na execução desse contrato, e porque não tinha em carteira um terreno com as características pretendidas pelos autores, a 1.ª ré, através da pessoa do Sr. CC, informou os autores de um terreno agenciado pela 2.ª ré, apto para a construção, designado "...", sito no Lugar ..., ..., Paredes, tendo-se prontificado para intermediar os contactos entre os autores e a 2.ª ré, partilhando as rés a comissão daí resultante relativa à aquisição daquele terreno, o que veio a suceder.
Firmado o contrato-promessa de compra e venda do identificado terreno em 7 de outubro de 2020, com entrega de sinal de € 15.000,00, vieram a descobrir, já após a sua celebração, que o imóvel se encontrava onerado com uma hipoteca voluntária registada em 2010, facto que nunca lhes havia sido comunicado por qualquer das rés, violando estas os respetivos deveres de informação. Invocam que, face a tal omissão, sofreram danos patrimoniais, nomeadamente despesas com honorários de mandatária, de cartório notarial e um pagamento adicional de € 5.000,00 ao credor hipotecário para viabilizar o negócio e danos não patrimoniais, consubstanciados em ansiedade e sofrimento.
Regularmente citadas, as rés contestaram.
A 1ª ré, A..., Lda, apresentou a sua contestação em 5 de abril de 2022, defendendo-se por exceção (ilegitimidade passiva) e por impugnação, sustentando que o contrato de mediação imobiliária por si celebrado com os autores tinha por objeto exclusivo a promoção e venda do imóvel destes, sem qualquer extensão à compra do terreno, e que nenhum dever de informação violou no âmbito de tal relação.
Peticionou ainda a condenação dos autores como litigantes de má-fé, em multa e indemnização a favor da ré, a definir nos termos do previsto pelos arts. 542º, nº1 e 543º, do Código de Processo Civil.
Por sua vez, a 2ª ré, B..., Unipessoal, Lda, deduziu contestação em 1 de abril de 2022, impugnando parte dos factos alegados na petição inicial, alegando ter cumprido os seus deveres de informação mediante o envio da certidão permanente atualizada do imóvel à 1.ª ré, que agia como representante dos autores, da qual constava o registo da hipoteca, sendo que tal documento chegou ao efetivo conhecimento dos autores, pelo que conclui pela sua absolvição do pedido, com todas as consequências legais.
Suscitou ainda a intervenção acessória da C..., S.A. (denominação atual da D..., S.A.), alegando para tanto que à data dos factos em discussão nos presentes autos tinha a sua responsabilidade civil decorrente do exercício da sua atividade transferida para a referida seguradora, através de contrato de seguro titulado pela Apólice n.º ..., pelo que, na hipótese de vir a ser condenada nestes autos no valor peticionado pelos autores, terá direito de regresso contra aquela seguradora para ser ressarcida da eventual condenação nesta ação.
A intervenção de terceiros assim deduzida foi admitida por decisão de 19 de maio de 2022.
Regularmente citada, a interveniente acessória C..., S.A. deduziu contestação, em 27 de junho de 2022, alegando que o contrato de seguro invocado para fundamentar o seu chamamento à presente lide não cobre a situação em causa nos autos, uma vez que os autores não assumiram a posição de clientes da ré B..., Unipessoal, Lda. Mais alega que os factos em discussão nos autos jamais lhe foram participados, atuando os autores em abuso de direito, por um lado, na modalidade *tu quoque*, na medida em que exigem de um terceiro um comportamento que os próprios não quiseram adotar,

concretamente, a consulta do registo predial do terreno; por outro lado, na modalidade de *venire contra factum proprium*, na medida em que não é juridicamente sustentável a posição de um pretenso lesado que, tendo a possibilidade de exigir aos promitentes-vendedores que incumpriram o contrato-promessa o valor de 30.000,00 € (sinal em dobro), opta, depois de resolver o contrato-promessa, por desenvolver diligências tendentes à celebração do contrato prometido, com um custo associado de 8.758,73€.
Notificados os autores, ao abrigo do disposto no artigo 3.º, n.º 4 do Código de Processo Civil, para se pronunciarem sobre a matéria de exceção invocada pela 1ª ré, vieram os mesmos, através de requerimento de 1 de setembro de 2022, responder, pugnando, a final, pela improcedência, por não provada, da exceção da ilegitimidade passiva deduzida por aquela ré e pela condenação da mesma como litigante de má-fé, em indemnização a favor dos autores a liquidar pelo Tribunal, mas que não deverá ser inferior a €3.000,00.
Por requerimento de 3 de outubro de 2022, vieram ainda os autores suscitar incidente de intervenção principal provocada da E..., S.A. como associada da 1ª ré, alegando que o pedido deduzido nesta ação se prende com a responsabilidade civil no âmbito da atividade profissional de mediação imobiliária e que a 1ª ré celebrou com a Companhia de Seguros E..., S.A., sob a apólice n.º ..., um contrato de seguro de responsabilidade civil da sua atividade profissional de mediação imobiliária, seguro esse obrigatório, nos termos do disposto na Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro.
A intervenção de terceiros assim deduzida foi admitida por despacho de 20 de outubro de 2022.
Regularmente citada, a interveniente principal E..., S.A. contestou em 29 de novembro de 2022, alegando que não lhe foi participado nenhum sinistro pela sua segurada, como nenhuma reclamação recebeu de qualquer terceiro, no caso os autores.
Sustenta que nenhuma responsabilidade pode ser assacada à sua segurada, mais impugnando os alegados danos e o nexo causal entre eventuais danos e a atuação imputada à sua segurada.
Conclui pela improcedência da ação, por não provada, e, nessa medida, pela sua absolvição do pedido, com as legais consequências.
Em 15 de maio de 2023 realizou-se a audiência prévia, no âmbito da qual o Tribunal *a quo* proferiu despacho saneador, julgando improcedente a exceção dilatória da ilegitimidade passiva da 1ª ré, fixou o valor da causa e o objeto do litígio, enunciou os temas da prova, pronunciou-se quanto aos requerimentos probatórios e designou data para a realização da audiência de discussão e julgamento, que veio a realizar-se, com observância do formalismo legal.
Em 14 de julho de 2025 foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:
“Pelo exposto, decido julgar a presente ação totalmente improcedente e, em consequência, absolver as sociedades A..., Lda, B... Unipessoal, Lda e E..., S.A. da totalidade do pedido deduzido pelos Autores AA e BB.
Mais decido absolver do pedido de condenação como litigantes de má-fé.
Custas pelos Autores (artigo 527.º, n.os 1 e 2 do Código de Processo Civil). ”

*

Inconformados com esta sentença, os autores, em 15 de outubro de 2025, interpuseram recurso de apelação, para o que apresentaram alegações com prolixas conclusões que vieram a ser aperfeiçoadas, (na sequência de despacho da Relatora nesse sentido), por requerimento de 4 de maio de 2026, nos seguintes termos:
1. Vem o presente recurso interposto da douta Sentença proferida no âmbito dos presentes autos, na firme convicção que, salvo o devido respeito, a Sentença aqui recorrida tem por base uma errada e insuficiente apreciação da prova produzida em sede de audiência de julgamento, bem como da prova documental junta aos autos, resultando ainda de uma errada e insuficiente qualificação jurídica que serviu de base à decisão e da manifesta contradição entre a fundamentação e a decisão proferida na sentença recorrida, a qual vai em sentido bem diferente daquele que Vossas Excelências elegerão, certamente, como mais acertada, depois da necessária reponderação dos pertinentes pontos da matéria de facto e de direito e à luz do meios probatórios disponíveis.
DA IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO SOBRE A MATÉRIA DE FACTO:
2. OS CONCRETOS PONTOS DE FACTO QUE OS RECORRENTES CONSIDERAM INCORRECTAMENTE JULGADOS (art. 640º, nº 1, alínea a) do C.P.C.) são os seguintes, pelas razões que infra se expõem:
-> Itens 2, 3, 4, 9, 10, 15, 17, 18, 24, 26, 28, 42, 46, 48, 60, 73 e 84 dos factos provados;
-> Pontos 1 a 17, 19, 20, 22 e 23 dos factos não provados.
3. Os seguintes pontos da matéria de facto provados devem ser alterados nos seguintes termos:

● Os pontos 2, 3 e 4 dos factos provados devem ser alterados, e deverão passar a ter a seguinte redação:
«Em meados de julho de 2020, na sequência de um panfleto da 1ª Ré que os Autores receberam na sua caixa de correio, demonstrando interesse em vender o imóvel de que os AA. eram proprietários, sito na Rua ..., ..., da União de Freguesias ... e ..., do Município ..., descrito na Conservatória de Registo Predial de Valongo, sob o nº ... e inscrito na matriz predial urbana com o artigo nº ... da União de Freguesias ... e ...,»
«os AA. contactaram a 1ª Ré, na pessoa do Sr. CC, por curiosidade, para saber o que pretendia a 1ª Ré, a qual revelou ter um cliente interessado na compra do imóvel de que os AA. eram proprietários» revelando os Autores que poderiam ter interesse em vender o seu imóvel, desde que o preço de venda lhes interessasse e desde que a 1ª Ré encontrasse um terreno apto a construção de uma outra moradia térrea para os AA. construírem de imediato».
● O ponto 9 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«O Sr. CC, colaborador da 1ª Ré, contactou a imobiliária que promovia a venda desse terreno, a aqui 2.ª Ré, na sequência do que havia sido acordado com os Autores.»
● O ponto 10 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Nessa sequência, ocorreram conversações e negociações entre o Sr. CC e a Sr.ª D.ª DD, em representação da 1.ª Ré, e o legal representante da 2.ª Ré, incluindo com vista à eventual partilha da comissão decorrente da venda desse terreno.»
● O ponto 15 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Em datas não concretamente apuradas, mas entre julho de 2020 e 10 de setembro de 2020, o Sr. CC, colaborador da 1.ª Ré, acompanhou os Autores em visitas a terrenos que poderiam satisfazer os interesses dos Autores»
● O ponto 17 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Porquanto este terreno apresentava as características procuradas pelos Autores, estes revelaram interesse na sua aquisição e, para o garantir, entregaram um cheque de 1.000,00 €, antes da celebração do contrato-promessa de compra e venda da moradia de que eram proprietários, o qual seria devolvido, como efetivamente foi, aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda.»
● O ponto 18 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Na sequência havia sido agendado o dia 28/09/2020, para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno, não se tendo concretizado porque a 1ª Ré entendia não estarem salvaguardados os interesses dos AA., motivo pelo qual foi adiada para o dia 07.10.2020 a celebração do contrato-promessa em que os Autores, na qualidade de promitentes-compradores, e EE e FF, na qualidade de promitentes-vendedores, celebraram contrato que denominaram CONTRATO-PROMESSA DE VENDA E COMPRA, nos termos do qual os segundos prometeram vender aos Autores que, por seu turno, prometeram comprar, o prédio rústico, designado por "...", sito no Lugar ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Paredes sob o n.º ... e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º ..., da freguesia ....»
● O ponto 24 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Quando o projetista reuniu a documentação do imóvel, em data não concretamente apurada, mas após a celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno, o mesmo alertou os Autores para a circunstância de que o referido imóvel se encontrava onerado com hipoteca.»
● O ponto 26 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Até terem sido confrontados pelo projetista, os Autores não tinham conhecimento do registo dessa hipoteca.»
● O ponto 28 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Após tomarem conhecimento do registo da referida hipoteca, os Autores confrontaram DD, colaboradora da 1.ª Ré, acerca da existência da aludida hipoteca.»
● O ponto 42 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«A minuta do contrato-promessa de compra e venda do terreno foi remetido pela 2.ª Ré aos colaboradores da 1.ª Ré, Sr. CC e Sr.ª D.ª DD, que sugeriram alterações ao contrato, e que foram efetuadas pela 2ª Ré»
● O ponto 46 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas

deverá passar a ter a seguinte redação:
«Com a intervenção acima descrita da Mandatária que constituíram para a resolução da referida situação, os Autores suportaram honorários no montante de 3.382,50 €.»
● O ponto 47 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Com o agendamento das escrituras, para a celebração do contrato prometido, que não se realizaram, nos moldes acima descritos, os Autores suportaram o pagamento ao Cartório Notarial da Dr.ª GG da quantia de 39,96 €.»
● O ponto 48 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Para viabilizar a celebração do contrato de compra e venda do referido terreno, na sequência das negociações estabelecidas entre Autores, promitentes-vendedores e credores hipotecários, após a resolução do contrato-promessa de compra e venda celebrado, os Autores entregaram aos credores hipotecários a quantia de 5.000,00 €, no ato da escritura de compra e venda do terreno, para além do preço acordado com os promitentes-vendedores.»
● O ponto 60 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«A 1.ª Ré imprimiu urgência para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno, de modo a viabilizar a celebração célere do contrato-promessa de compra e venda da moradia de que os Autores eram proprietários.»
● O ponto 73 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«A 1.ª Ré não solicitou, nem recebeu da 2º Ré qualquer pagamento a título de remuneração/comissão na sequência do contrato de compra e venda do referido terreno, apesar de ter sido acordada a partilha da comissão entre as Rés.»
● O ponto 84 dos factos provados deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas deverá passar a ter a seguinte redação:
«Quando os autores celebraram o contrato-promessa de compra e venda do referido terreno dispunham da certidão predial atinente ao terreno em causa, remetida pela 1.ª Ré, pese embora não possuíssem conhecimentos médios para a sua análise, tendo sido a mesma desvalorizada pelas Rés.»
-> Os Pontos 1 a 17, 19, 20, 22 e 23 dos factos não provados devem ser considerados provados.
-> No nosso entendimento, dever-se-á ainda acrescentar o seguinte facto provado, na fundamentação da decisão de facto recorrida:
-> PONTO 20-A:
Nos termos da Cláusula Segunda do contrato-promessa de compra e venda do terreno consta que: «Os PROMITENTES-VENDEDORES, asseguram aos segundos contratantes PROMITENTES-COMPRADORES que:
i. não existem quaisquer obrigações ou vínculos, de natureza real ou meramente obrigacional, envolvendo o citado TERRENO RÚSTICO».
PONTOS 2, 3, 4, 9, 10, 15, 17, 18, 42, 73 DOS FACTOS PROVADOS E PONTOS 1, 2, 3, 4, 11º E 17 DOS FACTOS NÃO PROVADOS:
4. Resulta da prova produzida que, em meados de julho de 2020, os Recorrentes rececionaram um panfleto da 1.ª Ré, ora 1.ª Recorrida, na sua caixa de correio, uma vez que a 1ª Ré tinha um potencial interessado na aquisição do imóvel dos Recorrentes, tendo os Autores, nessa sequência, entrado em contacto com o Sr. CC, procurando-se inteirar-se do interesse manifestado pela F..., o qual informou a existência de um cliente interessado na aquisição da moradia dos AA..
5. Nessa sequência, os Recorrentes, que não tinham até à data manifestado qualquer interesse em vender o seu imóvel, equacionaram a hipótese de o vender, desde que o preço e as condições do negócio lhes interessassem e a 1ª Ré conseguisse encontrar um terreno apto à construção de uma moradia térrea para os Recorrentes comprarem, de modo a possibilitar a imediata construção de uma outra moradia para o seu agregado familiar, térrea, mais pequena, sito na localidade de ..., Paredes.
6. Com efeito, os Recorrentes celebraram com a 1.ª Recorrida um contrato de mediação imobiliária, mediante o qual esta se obrigou a diligenciar pela venda do imóvel de que os Recorrentes eram proprietários, e, além disso, no âmbito da relação contratual estabelecida entre os Recorrentes e a 1.ª Recorrida, esta obrigou-se ainda a, previamente e como condição desse negócio, diligenciar no sentido de encontrar um terreno, apto a construção, para compra por parte dos Recorrentes, de modo a possibilitar a construção imediata de uma nova moradia térrea.
7. Na realidade, tal condição era absolutamente indispensável e essencial para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do imóvel de que os Recorrentes eram proprietários e que constituía a sua casa de morada de família.

8. Sucede que, atenta a inexistência em carteira da 1.ª Recorrida de terreno com as características pretendidas pelos Recorrentes, a 1.ª Recorrida, através da pessoa do seu colaborador, o Sr. CC, pesquisou diversos imóveis, tendo logrado êxito a pesquisa junto da carteira da 2ª Recorrida (Cfr. Factos provados nºs 8, 9 e 10).
9. De facto, de acordo com a prova produzida nos presentes autos, não resultou dúvidas, de que os Autores apenas estariam na disposição de vender a moradia com a condição de a Primeira Ré encontrar um terreno que reunisse as condições exigidas pelos Autores, e também que esse terreno permitisse, após o destaque, a criação de dois artigos matriciais e a construção de duas moradias, uma pelos Autores e a outra por um casal amigo que iria construir com os Autores.
10. Atenta a experiência pessoal, os Autores não queriam ficar desprovidos de um imóvel para habitar durante muito tempo, com todos os encargos associados, nomeadamente para o seu agregado familiar, estimando que a construção da nova moradia demoraria cerca de um ano.
11. De facto, em face do compromisso estabelecido entre Recorrentes e a 1ª Recorrida, iniciou-se a procura de terrenos por esta, sendo que, conforme consta na matéria de facto dada como provada e como também resulta da prova documental junta aos autos, o colaborador da 1.ª Recorrida, o Sr. CC, contactou a imobiliária que promovia a venda do terreno no qual os Recorrentes demonstraram interesse, in casu, a 2.ª Recorrida, na pessoa do seu sócio gerente Sr. HH, nomeadamente pela via telefónica e através de correio eletrónico.
12. Além disso, cumpre ressaltar a importância do teor dos documentos juntos pela 2.ª Ré com a Contestação por si apresentada, designadamente o documento n.º 1, porquanto esse e-mail trocado entre o Sr. CC e a 2.º Ré, na pessoa do Sr. HH, data de 10 de setembro, às 09h52, nos termos do qual resulta a apresentação de uma proposta dos seus Clientes ao terreno de ... de € 65 000.00, solicitando ainda o envio das condições da partilha e as condições do negócio, utilizando, para o efeito, o endereço de correio eletrónico institucional da F... e aí referindo “no seguimento da nossa conversa”, uma vez que antes já tinham ocorrido conversas entre o Sr. CC e o Sr. HH, no sentido de o primeiro propor ao segundo uma eventual compra deste terreno de ..., Paredes.
13. Acresce que, do documento n.º 1, junto à Contestação da 2.ª Ré, cumpre ainda destacar o pedido de envio das condições de partilha e condições de negócio.
14. Aliás, é relevante mencionar que todos os e-mails trocados, quer pelo Sr. CC, quer pela Sr.ª D.ª DD, ambos colaboradores da 1ª Ré, foram enviados através do endereço institucional da F..., sendo que a 1ª Ré representa a Marca Imobiliária F....
15. Nessa sequência, mediante resposta remetida, por email, pelo Sr. HH, no mesmo dia 10 de setembro, às 18h01, constante do documento n.º 2 junto à Contestação da 2.ª Ré, resulta que foi aceite a proposta apresentada e que confirmam a partilha da comissão estipulada, no valor de 1.250 € + IVA para cada agência, a pagamento de 50% no CPCV e 50% na escritura, tendo ainda solicitado o envio dos elementos para a elaboração do contrato-promessa de compra e venda, o qual seria, após elaboração pela 2ª Ré, remetido para a apreciação da 1ª Ré, mais mencionando “de acordo com o combinado”, o que denota existência de anteriores conversações e contactos pessoais, o que, ademais, foi confirmado quer pelo Sr. CC, quer pelo Sr. HH.
16. Mas mais, antes do envio deste e-mail, aquando da prestação dos seus depoimentos, quer o Sr. CC, quer o Sr. HH, afirmaram, em sede de audiência de julgamento, que foram ao local ver o terreno numa 1ª fase sem os Autores e, posteriormente, com os Autores.
17. Por fim, cumpre ainda referir o documento n.º 3 junto à Contestação da 2.ª Ré, nos termos do qual se constata que, a 11 de setembro de 2020, às 13h20, o Sr. HH envia para o Sr. CC as plantas da localização do PDM, a escritura de compra desse mesmo terreno pelos, então, proprietários e identifica o atual proprietário, sendo que, apenas depois da receção deste e-mail, é que foi assinado o contrato de mediação imobiliária com a 1ª Ré (documento n.º 1 junto à Contestação da 1.ª Ré).
18. Com efeito, apenas quando os Autores tinham a certeza que já tinham o terreno ideal para a construção da sua casa, e porque o Sr. CC lhes garantiu que, efetivamente, o contrato-promessa seria celebrado, então os Autores aceitaram assinar o contrato de mediação imobiliária com a 1ª Ré, no dia 11 de setembro de 2020, da parte da tarde.
19. Acresce que, ainda no âmbito das conversações estabelecidas entre a 1.ª Ré e a 2.ª Ré, no dia 15 de setembro, às 11h39, o Sr. HH enviou para a 1ª Ré, uma vez mais na pessoa do Sr. CC, a certidão permanente de registo predial, conforme resulta do documento n.º 4 junto à Contestação da 2.ª Ré.
20. E, a 18 de setembro, o Sr. CC, enquanto colaborador da 1ª Ré e F... e através do e-mail sempre institucional, enviou e-mail para o Sr. HH, a solicitar, “a pedido dos meus

clientes", o agendamento da assinatura do CPCV para o dia 28 de setembro de 2020, isto é, em data anterior à celebração do contrato-promessa de compra e venda da moradia dos Autores, o qual foi celebrado em 30 de setembro de 2020 (doc. nº 6 junto com a Petição Inicial),
21. E a informar que "os meus clientes", isto é, os Autores, estariam dispostos a dar uma caução de mil euros, no sentido de dar credibilidade à proposta já feita, assinando CC F..., como sempre, em todos estes e-mails.
22. Ora, uma vez que era condição, por parte dos Autores, primeiro, celebrarem o contrato-promessa do terreno e só depois, celebrarem o contrato-promessa de compra e venda da moradia, o Sr. CC fez, efetivamente, bastante pressão junto da 2.ª Ré para a assinatura do contrato-promessa de compra e venda do terreno ocorrer ainda no dia 28 de setembro, o que não conseguiu, conforme decorre do depoimento prestado pela Testemunha CC, porque existiam algumas incongruências, com as quais a 1ª Ré não concordou.
23. Também no depoimento prestado pela Testemunha DD, a mesma referiu achar estranho não estarem presentes os promitentes-vendedores, nesse dia, motivo pelo qual não sabiam até que ponto os promitentes-vendedores teriam conhecimento da celebração do referido contrato-promessa de compra e venda do terreno e, portanto, em face disso, aconselharam os clientes, isto é, os Autores, a não assinar o referido CPCV no dia 28 de setembro e, portanto, marcaram uma nova data.
24. A nova data foi agendada para o dia 7 de outubro, tendo sido remetida a minuta do contrato-promessa, para análise pela Sr.ª D.ª DD e pelo Sr. CC, conforme resulta do documento n.º 6, junto com a Contestação da 2.ª Ré, no dia 6 de outubro de 2020, às 19h04.
25. A este e-mail, responde a D.ª DD, Diretora Comercial da 1ª Ré, através do e-mail .....@....., ressalta-se o e-mail institucional da 1ª Ré e F..., no dia 7 de outubro de 2020, às 12h24, com o conhecimento do Sr. CC, com pedidos de alteração à minuta do contrato-promessa de compra e venda, remetida pela 2.ª Ré, mencionando, por várias vezes, o que resultava do teor da CRP (Certidão de Registo Predial) e da CP (Caderneta Predial), conforme resulta do documento n.º 7 junto à Contestação da 2.ª Ré, entregando, inclusive, uma minuta desse contrato-promessa, com alterações aí apostas por ela mesma, à A., aqui Recorrente, junta aos presentes autos sob o doc. nº 17-A, junto com a Petição Inicial.
26. Acresce que, do documento n.º 7 junto à Contestação da 2.ª Ré, cumpre salientar o histórico que dele consta, nos termos do qual é possível constatar que, mediante também correio eletrónico, o Sr. CC, no dia 6 de outubro, às 19h17, ou seja, 13 minutos depois de ter recebido o e-mail da 2ª Ré, com a minuta do CPCV, encaminha para a Sr.ª D.ª DD, informalmente, mas através, uma vez mais, do e-mail institucional, a minuta do CPCV remetida, acrescentando: "vê se esta tudo bem ou se será melhor fazermos tudo nós. Obrigado."
27. Ora, daqui é possível inferir que, na realidade, ambos, na qualidade de colaboradores da 1ª Ré e F..., equacionaram até redigir um novo CPCV porque aquele poderia não estar bem redigido, alegando a DD que se socorreu do auxílio da solicitadora da 1ª Ré, de nome II, para análise dos documentos.
28. Todo o circunstancialismo supra exposto resulta, de igual modo, do Depoimento de Parte do Representante Legal da 2.ª Recorrida, que refere que a 1ª Ré estava mandatada pelos AA. para a aquisição do terreno, representando-os.
29. Por seu turno, em face do depoimento prestado pela Testemunha CC, constata-se o mesmo assume que os processos de venda da moradia e de compra do terreno ocorreram em paralelo.
30. Aqui chegados, não se pode deixar de mencionar que, conforme resulta claro dos autos, nomeadamente dos pontos 9, 10, 15, 16, 58, 59, 61 a 64 e 67 a 69 dos factos provados, o Sr. CC, colaborador da 1.ª Recorrida, acompanhou os Autores, aqui Recorrentes, na visita a diversos terrenos e estabeleceu diversos contactos com o sócio-gerente da 2.ª Recorrida, o Sr. HH, dando-lhe conhecimento de que tinha clientes interessados no imóvel aqui em apreço e que tinha em carteira, tendo encetado diversas conversações para esse efeito e nessa sequência.
31. Com o devido respeito, consideram os Recorrentes que os pontos n.ºs 1 e 2 dos factos não provados foram incorreta e erradamente julgados, pelo que deverão passar a constar como factos provados, o que se requer.
32. Desde logo, não é despiciendo precisar que, temporalmente, a escritura de compra e venda do terreno seria celebrada em momento anterior à celebração da escritura de compra e venda do imóvel de que os Recorrentes eram proprietários, conforme decorre da análise dos docs. nºs 6, 7 e 8, juntos com a Petição Inicial e do Depoimento de Parte prestado pela Autora.
33. De facto, as Recorridas tinham absoluto conhecimento de que a inexistência de

qualquer ónus era essencial para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do referido terreno, pelos Recorrentes, uma vez que estes até iriam iniciar o procedimento necessário ao destaque do terreno e o projeto para construção antes ainda da celebração do contrato prometido, conforme sucedeu.
34. Acrescentando ainda a Autora, ora Recorrente, mediante Depoimento de Parte, que os Recorrentes mostraram a casa de que eram proprietários ao potencial comprador interessado só depois de terem conhecimento da existência de terreno à venda, com as características pretendidas.
35. Importa ainda mencionar que, conforme decorre dos documentos n.ºs 6, 7 e 8 juntos à Petição Inicial, os Recorrentes celebraram o Contrato-Promessa de Compra e Venda do terreno da 2.ª Recorrida, em 07 de outubro de 2020, isto é, três meses antes da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel de que eram proprietários,
36. Encontrando-se convencionado entre as partes (in casu, entre os Recorrentes e os promitentes-vendedores) que o contrato prometido seria celebrado, IMPRETERIVELMENTE, no prazo de 60 dias, isto é, até 7 de dezembro de 2022 (cfr. Cláusula Quarta do doc. n.º 8 junto com a Petição Inicial).
37. Ou seja, conforme já mencionado, a celebração do contrato prometido, isto é, a escritura pública de compra e venda do terreno, sempre ocorreria em momento anterior à celebração da escritura pública de compra e venda da moradia de que os Recorrentes eram proprietários.
38. Posto isto, os itens 1, 2, 3 e 17 dos factos não provados deverão ser considerados como provados, de acordo com a cuidadosa análise da prova testemunhal e documental produzida, o que se requer.
39. Acresce que, considerou o Tribunal a quo não provado no ponto 4 dos factos não provados que “A 1.ª Ré e a 2.ª Ré acordaram na partilha da comissão devida à 2.ª Ré por força da mediação imobiliária na venda do terreno que os Autores vieram a adquirir.», com o que não podem os Recorrentes concordar.
40. Saliente-se que resulta da fundamentação da resposta à matéria de facto da decisão recorrida: “É certo que a testemunha CC acabou por declarar que, numa conversa na casa dos Autores, na sequência do conhecimento pelos Autores da hipoteca em causa, comunicou-lhes estar disposto a entregar-lhes metade da comissão que receberia”.
41. Além disso, na Fundamentação da Sentença recorrida é mencionado que “a proposta de partilha de comissão apresentada pela 2.ª Ré não cumpria os parâmetros mínimos exigidos pela F...”, sem sequer resultar provado tal facto nos autos.
42. Porém, o Tribunal a quo desconsidera, incompreensivelmente, que se encontra provado que a 1.ª Recorrida manteve o acompanhamento dos Recorrentes, designadamente em visitas ao terreno, o estabelecimento de contactos telefónicos e a troca de correspondência eletrónica para negociação dos termos do negócio com a 2ª Recorrida, sempre através dos contactos e email institucional, e até a análise da minuta do contrato-promessa de compra e venda redigida e as alterações exigidas, mediante análise da certidão de registo predial do terreno, o recurso à Solicitadora e ao Advogado que prestam serviços para a 1ª Ré, pelo que, salvo o devido respeito, não é crível que tanto trabalho da 1.ª Recorrida fosse efetuado pro bono, perdoe-se-nos a liberdade, não sendo possível retirar qualquer conclusão do facto de a 1.ª Recorrida nunca ter, alegadamente, solicitado, a final, a entrega de qualquer valor a título de comissão partilhada, o que, aliás, causou séria admiração à 2ª Ré, segundo resultou do seu depoimento, em face do acordo previamente alcançado entre a 1ª e 2ª Recorrida, a esse respeito.
43. Aliás, a este respeito, a Testemunha DD mencionou, no seu depoimento, que a beneficiária direta da prestação de serviços dos colaboradores da 1.ª Ré seria a própria 1.ª Ré.
44. O que nos parece é que, quando a 1ª Ré se apercebeu da gravidade do problema, após a assinatura do CPCV, optou por não reclamar junto da 2ª Ré a 1ª parte da comissão, de modo a tentar desligar-se do negócio, tendo por base a cláusula 7ª, al. c) do referido Contrato-Promessa, junto sob doc. nº 8 da Petição Inicial.
45. Saliente-se que, não existe qualquer e-mail da 1ª Recorrida endereçado à 2ª Recorrida a comunicar a não aceitação de qualquer comissão ou a sua impossibilidade de aceitação, alegando qualquer motivo, institucional ou pessoal.
46. Na realidade, o que se constata nos presentes autos, em face da prova produzida, é que o Sr. CC acompanhou o Recorrente a casa dos promitentes-vendedores e a casa do credor hipotecário, mais apresentando o Dr. JJ, como sendo o advogado da 1ª Ré, com o intuito de ajudar a os Recorrentes a resolver toda a situação, mediante a celebração da escritura pública de compra e venda, no menor espaço de tempo.
47. Porém, após o conhecimento, pelos Recorrentes, da impossibilidade de liquidação

do crédito pelos promitentes-vendedores e após a apresentação do Sr. Dr. JJ, constata-se que a 1.ª Recorrida, na pessoa dos seus colaboradores, desapareceram, tendo deixado de aceitar qualquer tentativa de contacto por parte dos Recorrentes.
48. Com efeito, além do Dr. JJ, quem continuou a acompanhar os Recorrentes foi o Legal Representante da 2.ª Recorrida, o Sr. HH, o qual também procurou auxiliar na resolução de toda a situação em que, também o próprio, estava envolvido.
49. Nesta senda, e salvo o devido respeito, em face da prova efetivamente produzida, mal andou o Tribunal a quo em considerar o facto n.º 4 como não provado, devendo o mesmo passar a considerar-se provado.
PONTOS 24, 26, 28, 48 E 84 DOS FACTOS PROVADOS E 5 A 8, 10, 14 A 16 DOS FACTOS NÃO PROVADOS:
50. Antes do mais, cumpre salientar a contradição manifesta entre o ponto nº 5 dos factos não provados e o ponto nº 27 dos factos provados.
51. Na realidade, a informação de que o referido imóvel se encontrava onerado com hipoteca era, desde logo, essencial para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, e, consequentemente, para o contrato prometido, uma vez que, não se encontrando o imóvel livre de quaisquer ónus ou encargos, como não se encontrava, e as Recorridas tinham conhecimento, os Recorrentes não tinham interesse em celebrar qualquer dos dois negócios.
52. Por tudo quanto exposto, resulta inequívoco para os Recorrentes que os deveres de informação e proteção da confiança a cargo das Recorridas, no exercício da sua atividade de mediação imobiliária, impunham que dispusessem de um quadro de informação exato.
53. Como tal, perante o envio para a ora Recorrente, da certidão do registo predial, sem qualquer esclarecimento adicional sobre o aludido documento, e com a certeza dada, antes da celebração do contrato-promessa, pela D. DD, que estava tudo conforme e que podiam assinar, os Recorrentes confiaram que o terreno que pretendiam adquirir não tinha quaisquer ónus, desde logo, atendendo ao teor da Cláusula 2ª do referido CPCV.
54. Posto isto, a atuação da 1.ª Recorrida, na pessoa do seu colaborador Sr. CC e da sua Diretora, D. DD, criou nos Recorrentes a confiança de que o imóvel que pretendiam adquirir não tinha quaisquer ónus.
55. Ora, é da experiência comum que a generalidade das pessoas não sabe interpretar e analisar o teor dos documentos atinentes ao imóvel, designadamente uma certidão de registo predial, sendo de salientar que, da prova produzida em audiência de julgamento, as testemunhas DD e CC e o representante legal da 2ª Ré, todos profissionais do ramo imobiliário, declararam, também eles, pasme-se, não saber interpretar e analisar uma certidão de registo predial.
56. Posto isto, a 1ª Ré ao remeter a certidão de registo predial do terreno para a A., que legitimamente não sabe, nem tem que saber interpretar essa certidão, quando, supostamente, está a ser acompanhada por profissionais habilitados para o fazer, obviamente que não devemos considerar cumprido o dever legal da 1ª Ré de prestar informação acerca do imóvel aos AA..
57. Além disso, não se pode deixar de ter em consideração que, como foi possível constatar dos Depoimentos de Parte prestados pelos Autores, estes são pessoas com poucos conhecimentos e possuidores de parcas habilitações literárias, tendo-se socorrido de profissionais do ramo imobiliário sempre que precisaram de adquirir ou alienar algum imóvel, conforme por eles foi declarado, confiando nos referidos profissionais e que dessa forma não iriam errar nos negócios celebrados.
58. Acresce que, sendo a 1.ª Recorrida representante da marca F..., com forte publicidade no mercado, não seria expectável, ao **consumidor** médio, que esta não tivesse adotado uma conduta de integral informação em relação ao bem em causa, criando nos Recorrentes uma confiança acrescida na veracidade dos elementos básicos do negócio.
59. De facto, a Testemunha DD referiu que desvalorizou a existência do registo de hipoteca por se tratar de uma situação antiga e que, por essa razão, considerou que até já poderia estar resolvida, mas nunca ter sido cancelada.
60. Por outro lado, não se pode deixar de mencionar que, quer a Sr.ª D.ª DD, quer o Sr. CC, referem que quase todos os imóveis quando são colocados à venda, por regra, têm uma hipoteca, não sendo tal circunstância de valorizar porque o que conta é o ato da escritura e, portanto, o que conta é desonerar o imóvel até à data da escritura e sim, quando for feita a escritura, o imóvel é que tem de estar desonerado.
61. Porém, não podem deixar os Recorrentes de expressar a negligência evidenciada, a este respeito, tendo também em consideração que, quer a Sr.ª D.ª DD, quer o Sr. CC, não equacionaram a hipótese de impossibilidade de liquidação do crédito ao credor hipotecário, designadamente atento o valor do crédito garantido ser superior ao

valor da venda.
62. Além disso, da análise da certidão de registo predial e que se encontra junta como documento número 10 à Petição Inicial, constata-se o registo da hipoteca voluntária, no dia 28 de junho de 2010, pelo capital de € 60.000 (sessenta mil euros) à data e o montante máximo assegurado era € 84 800 (oitenta e quatro mil euros).
63. Por outro lado, conforme resulta do documento número 8 junto à Petição Inicial, o contrato-promessa de compra e venda do terreno foi celebrado pelo preço de € 65.000 (sessenta e cinco mil euros), sendo que € 15.000 (quinze mil euros) foram entregues aquando da assinatura do CPCV, a título de sinal, conforme decorre do doc. n.º 9 junto à Petição Inicial, e a quantia remanescente, de € 50.000 (cinquenta mil euros) seria entregue aquando da celebração da escritura.
64. Como tal, o credor hipotecário, KK, referiu que o valor em dívida, à data, era um valor superior a 85 mil euros, tendo o mesmo sido negociado, conforme se constata da análise do documento nº 12, junto à Petição Inicial, e, efetivamente, foi ajustado o valor final de 85 mil euros, pelo que, é possível concluir que o valor em dívida era, efetivamente, bastante superior ao preço do terreno.
65. Na realidade, entendem os Recorrentes que, quer a 1.ª Recorrida, quer 2.ª Recorrida, violaram, indubitavelmente, o dever de informação, porque dispunham dos elementos fácticos necessários à prestação de tal informação aos Recorrentes acerca do ónus que impendia sobre o terreno, e não o fizeram, sendo que, se o fizessem, o negócio dos autos nunca teria ocorrido, atenta a essencialidade de inexistência de ónus sobre o terreno em causa.
66. Posto isto, em face do sucedido, os Recorrentes, após a celebração do contrato-promessa, viram-se sem casa, sem terreno e sem o valor do sinal, pois que os promitentes-vendedores, pessoas muito idosas, representadas pelo seu filho LL, apenas lhes transmitiam que não tinham dinheiro para pagar a dívida ao credor hipotecário, que desconheciam essa hipoteca e que já tinham gasto o valor do sinal entregue pelos Autores, ora Recorrentes.
67. Como tal, para resolver toda a situação e possibilitar a escritura pública de compra e venda do terreno desonerado, foi necessário entregar o valor de € 50.000, correspondente ao valor remanescente do preço do terreno, ao credor hipotecário, acrescido de € 5.000, suportado pelos Recorrentes, conforme cheque junto sob o documento n.º 23 à Petição Inicial, por forma a perfazer o valor total de € 55.000, montante exigido pelo credor hipotecário no ato da escritura, pelo que deve o ponto 48 dos factos provados ser alterado nos termos supra mencionados.
68. Como tal, o valor de € 55.000 entregue pelos Recorrentes aquando da escritura, acrescido do valor de € 30.000 que ficou em débito e em relação ao qual foi acordado o seu pagamento em prestações, assegurado por uma segunda hipoteca voluntária constituída sobre outro imóvel dos vendedores, perfez, assim, o valor dos € 85.000 do crédito negociado do credor hipotecário.
69. Obviamente que os ora Recorrentes constataram que estavam perante uma situação que havia sido negligenciada pela 1.ª Recorrida, não sendo despiciendo mencionar que a 2.ª Recorrida também tinha conhecimento de todos estes factos, sobre a qual também recaía o dever de informação, tendo, inclusivamente, minutado o contrato-promessa com teor que não correspondia com a realidade, designadamente a cláusula segunda, bem sabendo que o bem imóvel em questão estava onerado.
70. Como tal, atenta a atividade de mediação imobiliária que exercem, estavam as Recorridas legalmente obrigadas a certificarem-se da real situação do terreno, no interesse e para proteção dos Recorrentes, inteirando-os dessa realidade, designadamente atento o conhecimento, por aquelas, do interesse dos Recorrentes de comprar um terreno desonerado e que possibilitasse o início do processo camarário de destaque e de licenciamento, com vista à imediata construção de uma moradia para habitar, antes mesmo da celebração do contrato de compra e venda da sua moradia.
71. E, de facto, facilmente é percetível que os Recorrentes estavam convencidos de que nada indicava a impossibilidade de concretização do contrato definitivo, pelo que, logo após a celebração do referido contrato-promessa de compra e venda do terreno, contrataram os serviços de um projetista da empresa G..., para a elaboração do respetivo projeto de construção e destaque do terreno.
72. Todavia, depois de reunir a documentação do imóvel, o projetista contratado pelos Recorrentes, alertou os mesmos para a circunstância de o referido imóvel se encontrar onerado com hipoteca, tendo, nessa sequência, os Recorrentes, surpreendidos, contactado, de imediato, a 1.ª Recorrida, conforme resulta do depoimento prestado pela Testemunha MM, tendo os Recorrentes apenas nessa altura verificado que a realidade física e jurídica do terreno não correspondia à realidade que conheciam.
73. E, de facto, na Sentença recorrida, na Fundamentação de facto, ficou consignado que “Até terem sido confrontados pelo projetista, os Autores não tinham tomado

consciência do registo dessa hipoteca.”.
74. Como tal, entendem os Recorrentes que, em relação ao item 24 dos factos provados deve o mesmo ser alterado, no sentido de que foi após a celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno, que o projetista alertou os Autores para a circunstância de o referido imóvel se encontrar onerado com hipoteca, sendo que, após tomarem conhecimento, e não consciência, do registo da referida hipoteca, os Autores confrontaram DD, colaboradora da 1.ª Ré, acerca da existência da aludida hipoteca.
75. Aqui chegados, cumpre ressaltar que, a 2.ª Recorrida, não obstante dispor da certidão do registo predial e de ter conhecimento do ónus, redigiu o contrato-promessa de compra e venda do terreno, com a inserção da supra referida cláusula segunda, nos termos do qual o referido terreno se encontrava livre de quaisquer ónus, encargos de pessoas e bens ou qualquer outro tipo de responsabilidades.
76. Cumpre ainda mencionar, que segundo o Depoimento de Parte prestado pela Autora, perante a não presença da 1.ª Recorrida no momento da assinatura do contrato-promessa de compra e venda do terreno, a colaboradora da 1ª Ré DD informou-a que estaria telefonicamente disponível para o esclarecimento de qualquer dúvida, mais informando que já tinha sido retificado tudo, em conformidade com o que havia sido exigido pela 1ª Ré.
77. O mesmo vale dizer que, por força do comportamento das Recorridas, os Recorrentes foram induzidos em erro, acreditando, erradamente, que o terreno em causa se encontrava, efetivamente, livre de ónus e encargos.
78. Porém, incredulamente, no ponto 8 dos factos não provados, o Tribunal a quo não considerou provado que «As Rés omitiram aos Autores a existência da hipoteca voluntária que onerava o referido terreno.»
79. Com efeito, as Recorridas mostraram aos Autores o terreno em apreço, negociaram as condições para aquisição do terreno e os respetivos termos do contrato-promessa, sem nunca os alertar de que recaía sobre o imóvel uma hipoteca.
80. Aliás, como se verifica no depoimento prestado pela Testemunha LL, filho dos vendedores, o mesmo mencionou que se os Recorrentes tivessem conhecimento do registo da hipoteca não compravam o terreno.
81. Por fim, salvo o devido respeito, não se diga que, perante a disponibilização da certidão do registo predial do terreno à Recorrente, isso permitiria aos Recorrentes, sem mais, tomarem conhecimento da real situação do aludido terreno, atentos os parcos conhecimentos dos mesmos, entendendo os Recorrentes que o ponto 84 dos factos provados deveria ser alterado, nos termos supra mencionados.
III - DO ADITAMENTO AOS FACTOS PROVADOS DA CLÁUSULA SEGUNDA DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA, SOB O PONTO 20-A DOS FACTOS PROVADOS:
82. Inacreditavelmente não consta da sentença recorrida como facto provado, e que se vem ora requerer o aditamento, o teor da Cláusula Segunda do Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado, junto sob o doc. n.º 17-A à Petição Inicial:
«Os PROMITENTES-VENDEDORES, asseguram aos segundos contratantes PROMITENTES-COMPRADORES que:
Não existem quaisquer obrigações ou vínculos, de natureza real ou meramente obrigacional, envolvendo o citado terreno rústico.»
83. Com efeito, não obstante a essencialidade do conhecimento da oneração do imóvel pelos Recorrentes, e da sua real situação jurídica, as Recorridas, através dos seus colaboradores que acompanharam o processo, não transmitiram essa informação aos Recorrentes, incumprindo, inequivocamente, os seus deveres de prestar informação, clara, correta e verdadeira, sendo que a informação vertida na supra referida cláusula segunda do contrato-promessa de compra e venda do terreno, elaborado pela 2ª Ré e corrigido e aditado pela 1ª Ré, não correspondia, de todo, à realidade jurídica do imóvel.
84. Na realidade, em face da análise do teor da Cláusula Segunda do Contrato-Promessa de Compra e Venda, para um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, era razoável entender que aquilo que estava a ser prometido vender e comprar era um imóvel absolutamente desonerado, no preciso momento da celebração do referido contrato-promessa de compra e venda.
PONTO 46 DOS FACTOS PROVADOS E PONTOS 9 E 12 DOS FACTOS NÃO PROVADOS:
85. Na realidade, consideram os Recorrentes que, da análise da prova documental e testemunhal produzida, é por demais evidente que as vicissitudes ocorridas, bem como os atrasos na celebração do contrato prometido deveram-se ao facto de as Recorridas não terem informado os Recorrentes da hipoteca que onerava o terreno, pelo que, consequentemente, os Recorrentes tiveram de resolver o contrato-promessa em

virtude do incumprimento contratual do mesmo pelos promitentes-vendedores, por impossibilidade de liquidarem o crédito hipotecário que onerava o terreno, e em face disso, os Recorrentes tiveram que suportar despesas adicionais até conseguirem viabilizar a escritura de compra e venda do terreno, pelo que entendem os Recorrentes que os pontos 9 e 12 dos factos não provados deverão ser considerados como provados.
86. Não obstante já se encontrar, claramente, ultrapassado o prazo convencionado entre as partes para a celebração do contrato prometido, com o intuito de procurar resolver o diferendo existente, os Recorrentes, através da sua Mandatária, encetaram conversações, negociações e reuniões com os promitentes-vendedores e com o filho dos mesmos, a testemunha arrolada nos presentes autos, LL, bem como com a Ilustre Mandatária do credor hipotecário, a Exma. Sr.ª Dr.ª NN, existindo troca de correspondência eletrónica, a esse título e por essa razão (Cfr. Doc. n.º 12 protestado juntar na Petição Inicial e junto mediante Requerimento apresentado nos autos em 23/11/2022, com a Ref.ª 43970458).
87. Porém, como se viu e atento o não pagamento da dívida hipotecária pelos promitentes-vendedores, os mesmos não compareceram nas datas aprazadas para a celebração do contrato prometido, com o pleno conhecimento das Recorridas,
88. Perante todo o sucedido, foram posteriormente encetadas conservações entre todos os intervenientes, isto é, entre os ora Recorrentes, os promitentes-vendedores e o credor hipotecário, conforme se retira do documento n.º 12 junto à Petição Inicial, sendo que, na sequência de tais negociações/conversações, foi estabelecido um acordo entre as partes envolvidas, no qual, cumpre ressaltar, inexistiu qualquer intervenção das Recorridas, e o qual conduziu, finalmente, à celebração da competente escritura pública de compra e venda e renúncia de hipoteca, em 11/03/2021, conforme Escritura de Compra e Venda e Renúncia de Hipoteca junta à Petição Inicial sob o doc. n.º 17.
89. Por tudo quanto exposto, resulta inequívoco para os Recorrentes que os deveres de informação e proteção da confiança a cargo das Recorridas, no exercício da sua atividade de mediação imobiliária, impunham que dispusessem de um quadro de informação exato, por forma a afastar toda a hipótese de engano da sua parte e atuação em erro por parte dos Recorrentes.
90. Além disso, resulta para os Recorrentes como inolvidável que a atitude omissa e culposa adotada pelas Recorridas, concretizada na ocultação da existência da hipoteca voluntária que onerava o imóvel prometido vender, gerou elevados prejuízos para os mesmos, o que acarretou que, inevitavelmente, a celebração do contrato prometido apenas viesse a ocorrer, após muita insistência, negociações e custos suportados pelos Recorrentes, cinco meses após a celebração do contrato-promessa de compra e venda.
91. Acresce a circunstância de os Recorrentes terem suportado um custo adicional de €5000, perante o credor hipotecário, de modo a viabilizar o negócio, dado que, se assim não fosse, os Recorrentes ficariam sem casa, sem terreno e sem a quantia de €15 000 que havia sido entregue a título de sinal.
92. Desde logo, os custos foram consubstanciados no pagamento de honorários devidos a Mandatária contratada para a resolução desta questão, conforme intervenção supra melhor descrita, no montante global de € 3 382,50, conforme resulta do documento n.º 20 junto à Petição Inicial, e, em face da frustração da realização das escrituras públicas de compra e venda agendadas, os Recorrentes tiveram de suportar honorários e despesas, devidos ao Cartório Notarial, que não desembolsariam, no valor global de € 39,96, como resulta do documento n.º 21 junto à Petição Inicial.
93. De igual modo, as referidas despesas encontram-se referenciadas nos pontos n.ºs 46 e 47 dos factos provados da Sentença de que ora se recorre, entendendo os Recorrentes que a redação de tais pontos deverá ser alterada, em conformidade com o supra exposto.
94. Por tudo o exposto, entendem os Recorrentes que os factos não provados 9 e 12 deverão ser alterados, passando a constar como provados, assim como o facto provado n.º 46 deve ser alterado, mantendo-se como provado, mas com a redação supra sugerida, o que se requer.
PONTO 60 DOS FACTOS PROVADOS E PONTOS 10 E 23 DOS FACTOS NÃO PROVADOS:
95. Os Recorrentes não concebem, como é que foi dado como não provado na íntegra o ponto 10 dos factos julgados como não provados.
96. Perante a segurança de ter um terreno apto a construção na zona e com as características pretendidas, os Recorrentes entregaram uma caução de € 1 000, no sentido de dar credibilidade à proposta já apresentada, valor que, conforme combinado entre as partes, seria descontado ao preço combinado a entregar no momento da

assinatura do referido contrato-promessa, conforme resulta do e-mail datado de 18 de setembro de 2020, junto sob o doc. n.º 5 à Contestação da 2.ª Ré.
97. Como tal, os Recorrentes praticaram todos os atos tendentes à conclusão da venda da sua casa de morada de família, na sequência do contrato-promessa de compra e venda que haviam celebrado, uma vez que os compradores interessados na mesma, alegadamente, tinham muita urgência na sua aquisição.
98. Por outro lado, no ponto 24 dos factos não provados, incompreensivelmente, o Tribunal considerou não provado que "A 1.ª Ré manifestava junta da 2.ª Ré grande urgência na celebração do contrato-promessa sobre o terreno."
99. Ora, desde logo, constata-se a contradição com o facto provado n.º 60 da fundamentação de facto da decisão recorrida, nos termos do qual: "A 1.ª Ré imprimiu urgência na compra do terreno."
100. Cumpre ainda, a este respeito, destacar a redação do n.º 1 da Cláusula Quarta do contrato-promessa de compra e venda do terreno, junto à Petição Inicial sob o doc. n.º 8, nos termos da qual: O documento autêntico ou documento particular autenticado de compra e venda, consoante o caso, ora prometido, será formalizado impreterivelmente no prazo de sessenta dias, a contar da assinatura deste contrato-promessa de compra e venda (…)»
101. Ora, tal redação menciona que o contrato definitivo seria celebrado, impreterivelmente, no prazo de 60 dias, uma vez que os Recorrentes não pretendiam celebrar a escritura de compra e venda da moradia de que eram proprietários antes da celebração da escritura de compra e venda do terreno.
102. De igual modo, também resulta do Depoimento prestado pelo Legal Representante da 2.ª Recorrida, o Sr. HH, a urgência apresentada pelo Sr. CC na conclusão do negócio.
103. Ora, em face da prova produzida, entendem os Recorrentes que teria de resultar provado que, perante a confiança transmitida pelas Recorridas, tal conduziria a gerar, num declaratário normal, a convicção de que o contrato definitivo seria celebrado nos termos convencionados, motivo pelo qual, em cumprimento dos compromissos assumidos, os mesmos diligenciaram pela venda do imóvel de que eram proprietários.
PONTOS 11, 13, 14, 19, 20 E 22 DOS FACTOS NÃO PROVADOS:
104. Em face da prova documental e testemunhal produzida nos presentes autos, não podem os Recorrentes deixar de reiterar a existência de contactos entre as Recorridas, desde o início do processo negocial tendente à aquisição do terreno, antes dos Recorrentes.
105. Pelo exposto, na realidade, os Recorrentes estabeleceram as condições para a celebração do negócio de aquisição do terreno, sempre, com a 1.ª Recorrida, a qual agiu enquanto intermediária dos Recorrentes perante a 2.ª Recorrida.
106. Como tal, consideram os Recorrentes que o ponto 11 dos factos não provados deverá ser alterado e ser considerado provado.
107. No que concerne ao ponto 13 dos factos não provados, é inegável que os Recorrentes foram ludibriados pela 1.ª Recorrida, porquanto, atento o silêncio relativamente ao ónus que incidia sobre o terreno prometido comprar, nada fazia indiciar tal existência, sendo que o grande objetivo da 1ª Recorrida seria viabilizar a rápida celebração do contrato de compra e venda da moradia dos AA., aqui Recorrentes, ao potencial interessado.
108. Todavia, e salvo o devido respeito por opinião contrária, resulta, para nós, das regras da experiência comum, que ambas as Recorridas analisaram a certidão de registo predial do terreno e tinham conhecimento exato do ónus que incidia sobre o mesmo, simplesmente não quiseram comprometer a celebração dos negócios envolvidos e dependentes.
109. Com efeito, os Autores, ora Recorrentes, não concebem como é que foi dado como não provado na íntegra o ponto 14 dos factos julgados como não provados, uma vez que entendem que, deveria ser o mesmo considerado, sem qualquer dúvida, provado.
110. De facto, conforme supra mencionado da prova testemunhal produzida nos autos, constata-se que a circunstância aqui em causa causou aos Recorrentes incómodos vários, desconforto, constrangimento, ansiedade, intranquilidade, custos acrescidos e instabilidade quer do ponto de vista financeiro, quer do ponto de vista pessoal, uma vez que os Recorrentes, viram-se, de repente, sem casa de morada de família e sem terreno para construir, conforme era sua pretensão, na sequência da conduta omissiva e culposa adotada pelas Recorridas.
111. Acresce que, e não obstante o supra mencionado, pela análise da fundamentação da sentença recorrida, e quanto ao caso sub judice diz respeito, sempre se deverá dizer que o percurso lógico seguido pela Mm.ª Juiz a quo sempre nos levaria a concluir pela condenação das Rés, ora Recorridas, o que, no entanto, não aconteceu, mal

andando, salvo o devido respeito, o Tribunal a quo.
112. Acresce que, a nulidade por contradição entre os fundamentos e a decisão, contemplada no artigo 615.º, n.º 1, al. c), do Código de Processo Civil, pressupõe um erro de raciocínio lógico consistente em a decisão emitida ser contrária à que seria imposta pelos fundamentos de facto ou de direito de que o juiz se serviu ao proferi-la: a contradição geradora de nulidade ocorre quando os fundamentos invocados pelo juiz conduziriam logicamente não ao resultado expresso na decisão, mas a resultado oposto ou, pelo menos, de sentido diferente.
113. Em face disso, e apesar da impugnação efetuada de alguma matéria de facto, somos levados a concluir que existe uma manifesta contradição entre a fundamentação de facto e a decisão recorrida, o que conduz à nulidade da sentença, ao abrigo do disposto no art. 615.º, n.º 1, alínea c) do C.P.C., o que vimos arguir.
114. In casu, e apesar de entendermos existir erro na apreciação da prova, e de a maioria dos factos considerados como não provados se dever considerar provada, e alguns dos factos provados carecer de alterações, a fundamentação de facto apontaria, ainda, no sentido da condenação das Rés e a decisão recorrida é diametralmente oposta, isto é, não existe condenação das Rés.
115. Ora, nos presentes autos, é por demais evidente que está em causa uma situação de responsabilidade civil contratual da 1ª Recorrida e responsabilidade civil extracontratual da 2ª Recorrida perante os Recorrentes, enquanto empresas de mediação imobiliária.
116. Como tal, enquanto empresa de mediação imobiliária contratada pelos Recorrentes, a 1.ª Recorrida assumiu perante estes, enquanto seus clientes, os diversos deveres enumerados na Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, que incumpriu, na íntegra, incumprindo, desde logo, os deveres legais de informação e esclarecimento que lhe cabia.
117. Na realidade, os Recorrentes consideram que mal andou o Tribunal a quo ao considerar que “o envio ao terceiro destinatário do negócio, através de uma mediadora imobiliária com a qual este contactava diretamente, da certidão permanente de registo predial do imóvel era uma forma eficaz e suficiente de comunicação ao terceiro dos ónus que incidiam sobre o terreno em causa.”
118. Ora, considerando que o dever de informação da mediadora imobiliária não deve ser considerado afastado nos casos em que a informação é de acesso público, de igual modo consideram os Recorrentes que o dever de informação não se encontra plenamente cumprido mediante a mera disponibilização, sem mais, da certidão do registo predial a um leigo comprador, sem qualquer informação adicional, e muito menos, alegando, os colaboradores da 1ª Ré, que não sabiam interpretar uma certidão de registo predial, o que se revela absolutamente incredível de acordo com as regras da experiência comum,
119. Mas em simultâneo levar-nos-ia a questionar se, ao invés, então deveria caber ao comprador saber interpretar uma certidão de registo predial em detrimento do mediador imobiliário, que alega não saber, o que, além de inviável, não se verifica, obviamente, na realidade.
120. Ora, os depoimentos das testemunhas DD e CC, colaboradores da 1.ª Ré, não merecem quaisquer dúvidas no sentido de a hipoteca ter sido ocultada, pela 1.ª Ré, a qual, premeditadamente, não informou previamente os Autores, ora Recorrentes, da existência da hipoteca, em violação do que lhe era legalmente exigível.
121. Por seu turno, no que concerne aos Recorrentes, tal como faria uma pessoa responsável, com o padrão de diligência adotado por um *bonus pater familia*, cumpre salientar que, em conformidade com o que resulta da prova produzida, recorreram aos serviços de uma mediadora imobiliária, por forma a serem competentemente acompanhados no processo de compra de um terreno, a qual estaria obrigada a conhecer, a situação jurídica do imóvel.
122. Aliás, cumpre reiterar que os Recorrentes, não juristas e pessoas de poucas letras (tal como, por regra, sucede com os demais compradores), estando, como sempre estiveram de boa-fé, não sabem analisar, interpretar e compreender a situação jurídica real dos imóveis, pelo que se socorreram de um profissional especializado na área para os acompanhar em todo esse processo de compra de um terreno, colaborador da 1ª Recorrida, confiando que se tratava de uma imobiliária que mediaria os dois negócios de compra e venda em apreço, com o respeito por todas as legalidades e com a salvaguarda dos seus interesses, dado a 1ª Recorrida se encontrar associada à marca F..., e esta se tratar de uma marca de referência no mercado imobiliário.
123. Por tudo quanto o exposto, resulta inequívoco que a 1.ª Recorrida incumpriu o contrato de mediação imobiliária, pelo que, sobre ela recai a obrigação de indemnizar os danos sofridos pelos Recorrentes, ou subsidiariamente, a 1ª Recorrida seria sempre

responsável, ao abrigo do instituto da Responsabilidade Civil Extracontratual, atento o preenchimento de todos os requisitos exigíveis para o efeito.
124. De igual modo, no que concerne à 2.ª Recorrida, também consideram os Recorrentes inegável que a mesma é responsável pelos danos causados aos Recorrentes, ao abrigo do instituto da Responsabilidade Civil Extracontratual, atento o preenchimento de todos os requisitos exigíveis para o efeito.
125. Com efeito, em relação ao contrato de mediação imobiliária celebrado entre os promitentes-vendedores e a ora 2.ª Recorrida, os Recorrentes assumiram a qualidade de destinatários do serviço, considerando-se como tal, de acordo com o n.º 5 do art. 2.º da Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, «a pessoa ou entidade que celebra com o cliente da empresa de mediação imobiliária qualquer negócio por esta mediado».
126. Ora, em face da prova produzida nos autos, a 2.ª Recorrida, na pessoa do seu sócio-gerente, o Sr. HH, não obstante dispor da certidão do registo predial do terreno, redigiu um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual o terreno encontrava-se livre de quaisquer ónus, encargos de pessoas e bens ou qualquer outro tipo de responsabilidades, de acordo com a cláusula 2ª, naquela data, o que não correspondia à realidade, bem sabendo da falsidade de tal afirmação, pelo que, consideram os Recorrentes que a 2.ª Recorrida violou, de igual modo, o dever de informar imediatamente os destinatários do serviço acerca dos ónus que impendiam sobre o imóvel e, desse modo, o dever de proteger os seus respetivos interesses, conforme vertido no art. 17.º, n.º 1, al. d) do RJAMI, bem como, inquestionavelmente, o dever geral de boa-fé traduzido no comportamento informativo, honesto, consciencioso e leal.
127. Saliente-se que, essa responsabilidade do mediador encontra apoio no art. 485.º, n.º 2 do Código Civil.
128. Acresce que, consideram os Recorrentes que a Douta sentença recorrida incorre em erro de julgamento, na parte em que considera determinados factos como provados, sem que, posteriormente, em sede de decisão lhes tenha atribuído qualquer tipo de relevância jurídica,
129. Como também, fez uma incorreta apreciação e valoração da prova testemunhal e documental produzida, na medida em que existia nos autos prova bastante para considerar provados os factos considerados como não provados e acrescentar elementos e factos novos àqueles que efetivamente constam da matéria de facto provada e que conduziriam à condenação das Recorridas, nos termos peticionados, o que não ocorreu.
130. Por fim, quanto à apreciação da litigância de má-fé da 1ª Ré, nos presentes autos, carece, no nosso entendimento, de razão e fundamentos, salvo o devido respeito, a decisão proferida a esse respeito, bastando, para isso, analisar a posição vertida na contestação apresentada pela 1ª Ré, de falsidade atrás de falsidade, por comparação com a matéria alegada pela 2ª Ré, na contestação por si apresentada, e com os documentos juntos pela 2ª Ré na sua contestação, posição essa, censurável, que, aliás, foi mantida ao longo de todo o processo.
131. De facto, revela-se incompreensível a decisão proferida pelo Tribunal a quo, no que respeita à apreciação da conduta da 1ª Ré, que deveria merecer a mais severa censura do Tribunal e a punição que lhe seria devida, em conformidade com o peticionado pelos AA., de modo, desde logo, a sensibilizar e educar as imobiliárias, aqui Recorridas, para a sua atuação processual conforme ao Direito.
132. Em suma, não se conformam, de forma alguma, os ora Recorrentes, com a douta decisão em crise, por entender que, em face da prova documental e testemunhal produzida nos presentes autos, do direito aplicável e dos princípios norteadores do nosso processo civil, a única decisão possível seria a prolação de sentença condenatória das Recorridas nos pedidos formulados na Petição Inicial, nos seus exatos termos e pelas razões já supra explanadas, com as consequências legais daí decorrentes, o que se requer.
133. ISTO POSTO, consideramos que, a este respeito, violou a decisão recorrida o disposto nos artigos 227º, nº 1, 236º, 334º, 349º, 351º, 376º, 396.º, 483.º, 485.º, n.º 2, 486.º, 487º, nº 2, 496.º, 497.º, 512.º, 798.º e 799º, e 800º do Código Civil e arts. 2.º, 264º, 412º, 413.º, 542º, 607º, n.ºs 4 e 5, 611º, 615.º, n.º 1, alínea c) todos do Código de Processo Civil, arts. 2.º, n.ºs 1, 2, 3 e 5 e 17.º, n.º 1, als. a), b), c) e d) e nº 2, al. c) da Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, art. 8º da Lei nº 24/96, de 31/07 e arts. 20.º e 60º da C.R.P..

*

Em 12 de novembro de 2025, a ré C..., S.A. contra-alegou, sustentando que a matéria de facto que os recorrentes pretendem ver alterada não encontra sustentação na prova produzida durante a audiência de discussão e julgamento, *maxime* na prova que estes usam para a alteração que requerem, pugnando pela manutenção da decisão

recorrida, nos termos em que foi proferida, e pela improcedência do recurso interposto.

*

Em 25 de novembro de 2025, a 2ª ré B... Unipessoal, Lda, apresentou resposta às alegações de recurso, concluindo que nenhuma norma foi violada pela sentença recorrida, pelo que deve improceder o recurso, com todas as consequências legais.

*

Em 28 de novembro de 2025, a ré E..., S.A. apresentou contra-alegações, considerando que deve ser negado provimento à apelação dos recorrentes, e ser a sentença proferida confirmada, por ser de inteira justiça.

*

Foi proferido despacho no qual se considerou o recurso tempestivo e legal e se admitiu o mesmo como sendo de apelação, com subida imediata, nos autos e com efeito devolutivo.

*

Recebido o processo nesta Relação, emitiu-se despacho que teve o recurso como próprio, tempestivamente interposto e admitido com efeito e modo de subida adequados.
Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

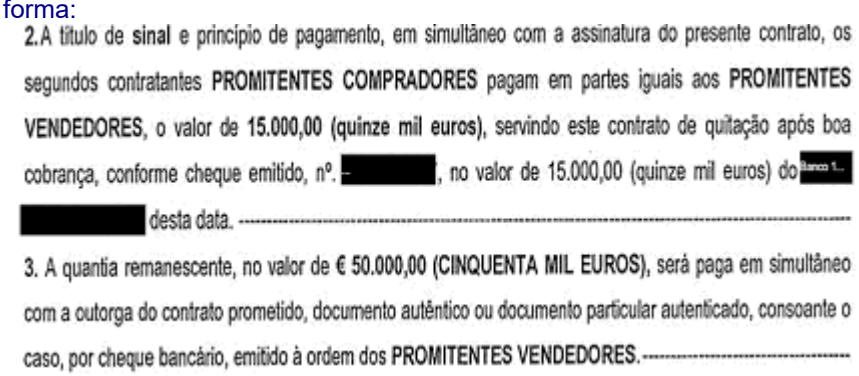
*

Delimitação do objeto do recurso
O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões vertidas pelos recorrentes nas suas alegações (artigos 635º, nºs 4 e 5 e 639º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil), não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso (artigo 608.º, n.º 2, *in fine*, aplicável *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, *in fine*, ambos do Código de Processo Civil).
Não pode igualmente este Tribunal conhecer de questões novas (que não tenham sido objeto de apreciação na decisão recorrida), uma vez que os recursos são meios de impugnação de decisões judiciais prévias, destinando-se à apreciação de questões já levantadas e decididas no processo e não à prolação de decisões sobre questões que não foram nem submetidas ao contraditório nem decididas pelo Tribunal recorrido.
Mercê do exposto, da análise das conclusões vertidas pelos recorrentes nas suas alegações decorre que o objeto do presente recurso está circunscrito, por ordem lógica, às seguintes questões:
1ª - Da nulidade da sentença prevista no art. 615º, nº1, al. c), do Código de Processo Civil.
2ª - Da impugnação da decisão sobre a matéria de facto.
3ª - Do erro de julgamento de direito.

*

II - FUNDAMENTAÇÃO
Fundamentação de facto
É o seguinte o teor da decisão da matéria de facto constante da sentença recorrida (transcrição):
Factos provados
1. Os Autores contraíram casamento entre si a 1 de junho de 2000, sem convenção antenupcial.
2. Em meados de julho de 2020, na sequência de um panfleto da 1.ª Ré que os Autores receberam na sua caixa de correio, revelando interesse em vender o imóvel de que eram proprietários, sito na Rua ..., ..., da União de Freguesias ... e ..., do Município ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o nº ... e inscrito na matriz predial urbana com o artigo nº ... da União de Freguesias ... e ...,
3. E dado também o interesse dos Autores em comprar um terreno apto à construção,
4. Os Autores contactaram a 1.ª Ré,
5. A qual exerce a atividade de mediação imobiliária, através da Licença AMI n.º ..., emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção.
6. Na sequência, entre os Autores e a 1.ª Ré foi celebrado um contrato, datado de 11.09.2020, que as partes denominaram contrato de mediação imobiliária, mediante o qual a 1.ª Ré se obrigou a diligenciar pela promoção e venda do imóvel de que os Autores eram proprietários, acima identificado.
7. A 1.ª Ré não tinha em carteira qualquer terreno com as características pretendidas pelos Autores.
8. Entretanto, numa outra imobiliária, estava anunciado para venda um terreno.
9. O Sr. CC, colaborador da Ré, prontificou-se a contactar a imobiliária que promovia a venda desse terreno, a aqui 2.ª Ré.
10. Nessa sequência, ocorreram conversações entre o Sr. CC e o legal representante da 2.ª Ré, incluindo com vista à eventual partilha da comissão decorrente da venda desse terreno.

11. A 2.ª Ré também se dedica à atividade de mediação imobiliária, através da Licença AMI n.º ..., emitido pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção.
12. Em execução do contrato celebrado entre os Autores e a 1.ª Ré, esta angariou comprador para o imóvel de que os Autores eram proprietários.
13. Na sequência das negociações estabelecidas, os Autores e os compradores angariados pela 1.ª Ré celebraram, em 30.09.2020, um contrato-promessa de compra e venda do referido imóvel.
14. E, no dia 14.01.2021, foi celebrada a escritura pública de compra e venda desse mesmo imóvel.
15. Em datas não concretamente apuradas, o Sr. CC, colaborador da 1.ª Ré, acompanhou os Autores em visitas a terrenos que poderiam satisfazer os interesses dos Autores,
16. Incluindo o já referido terreno cuja venda era intermediada pela 2.ª Ré.
17. Porquanto este terreno apresentava as características procuradas pelos Autores, estes revelaram interesse na sua aquisição e, para o garantir, entregaram um cheque de 1.000,00 €, o qual seria devolvido, como efetivamente foi, aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda.
18. Na sequência, no dia 07.10.2020, os Autores, na qualidade de promitentes-compradores, e EE e FF, na qualidade de promitentes-vendedores, celebraram contrato que denominaram contrato-promessa de venda e compra, nos termos do qual os segundos prometeram vender aos Autores que, por seu turno, prometeram comprar, o prédio rústico, designado por "...", sito no Lugar ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Paredes sob o n.º ... e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º ..., da freguesia ....
19. Nos termos da cláusula sétima, alínea c), do referido contrato, [n]o presente negócio jurídico, os promitentes contratantes recorreram à mediação imobiliária, por intervenção de mediador imobiliário "B..., Unipessoal Lda", pessoa coletiva número ..., com sede social na Avenida ..., ..., ..., com Licença AMI n.º ....
20. Nos termos da cláusula primeira, ponto 1, do referido contrato, os promitentes-vendedores prometem vender, aos promitentes-compradores, que por sua vez prometem comprar, em partes iguais, livre de quaisquer ónus, encargos, de pessoas e bens ou qualquer outro tipo de responsabilidades, o terreno rústico supra identificado, objeto mediato deste contrato-promessa de venda e compra.
21. Nos termos da cláusula terceira do mesmo contrato, [o] preço da prometida venda e compra é de € 65.000,00 € (sessenta e cinco mil euros) e será pago da seguinte forma:



2.A título de **sinal** e princípio de pagamento, em simultâneo com a assinatura do presente contrato, os segundos contratantes **PROMITENTES COMPRADORES** pagam em partes iguais aos **PROMITENTES VENDEDORES**, o valor de **15.000,00 (quinze mil euros)**, servindo este contrato de quitação após boa cobrança, conforme cheque emitido, nº. [redacted], no valor de 15.000,00 (quinze mil euros) do [redacted] desta data. ----------

3. A quantia remanescente, no valor de **€ 50.000,00 (CINQUENTA MIL EUROS)**, será paga em simultâneo com a outorga do contrato prometido, documento autêntico ou documento particular autenticado, consoante o caso, por cheque bancário, emitido à ordem dos **PROMITENTES VENDEDORES**.----------

22. Nos termos da cláusula quarta, ponto 1, do mesmo contrato, [o] documento autêntico [o] documento autêntico ou documento particular autenticado de compra e venda, consoante o caso, ora prometido, será formalizado impreterivelmente no prazo de sessenta dias, a contar da assinatura deste contrato de promessa de compra e venda, indicado e marcado pelos segundos contratantes promitentes-compradores (…).
23. Confiantes na concretização do contrato definitivo, os Autores contrataram, de imediato, os serviços de um arquiteto e de um projetista da empresa G..., sita na cidade de Paredes, para a elaboração do respetivo projeto de construção e para diligenciarem, junto da Câmara Municipal ..., toda a tramitação necessária para a concretização do destaque de parcela do terreno prometido vender.
24. Quando o projetista reuniu a documentação do imóvel, em data não concretamente apurada, o mesmo alertou os Autores para a circunstância de que o referido imóvel se encontraria onerado com hipoteca.
25. Constava efetivamente no registo predial em vigor uma hipoteca voluntária, registada pela AP. ... de 2010/06/28, a favor de KK, casado com OO.
26. Até terem sido confrontados pelo projetista, os Autores não tinham tomado consciência do registo dessa hipoteca.

27. Se o terreno não estivesse livre de quaisquer ónus ou encargos, os Autores não teriam interesse em celebrar o contrato prometido (contrato de compra e venda).
28. Após tomarem consciência do registo da referida hipoteca, os Autores confrontaram DD, colaboradora da 1.ª Ré, acerca da existência da aludida hipoteca.
29. Em momento posterior à entrega do sinal devido com a celebração do contrato que as partes denominaram contrato-promessa de venda e compra, em 07.10.2020, mas antes do agendamento do contrato prometido, EE e FF informaram os Autores que não tinham possibilidade de proceder ao pagamento do valor ainda em dívida ao credor hipotecário, motivo pelo qual também não seria possível o cancelamento da hipoteca que onerava o referido terreno.
30. Na sequência, os Autores, através de Mandatária, encetaram conversações com os promitentes-vendedores e com o filho dos mesmos, o Sr. LL,
31. Bem como com a Mandatária do credor hipotecário, a Dr.ª NN, designadamente através de correspondência eletrónica.
32. Em 12.01.2021, os Autores notificaram os promitentes-vendedores do agendamento da escritura pública de compra e venda do terreno, a realizar no dia 29.01.2021, pelas 14h30, no Cartório Notarial Dr.ª GG, sito na Rua ..., ..., na Maia.
33. Porém, os promitentes-vendedores não compareceram na data aprazada, alegando que não havia sido feito o pagamento da dívida hipotecária.
34. As Rés tiveram conhecimento da referida falta de comparência dos promitentes-vendedores.
35. Os Autores procederam ao agendamento de uma segunda data para a realização da escritura pública de compra e venda do terreno, a realizar no dia 15.02.2021, pelas 14h30, no Cartório Notarial Dr.ª GG, sito na Rua ..., ..., na Maia.
36. Os promitentes-vendedores também não compareceram nessa data.
37. Falta de comparência da qual as Rés também tiveram conhecimento.
38. Por carta de 29.01.2021, os Autores comunicaram aos promitentes-vendedores o seguinte: Caso V.Exas. não estejam presentes na data marcada para a realização da escritura pública de compra e venda [15.02.2021], tal revela a intenção, definitiva, de V.Exas. não cumprirem com a vossa obrigação contratual, considerando-se o vosso não cumprimento como definitivo e, consequentemente, o contrato resolvido.
39. Posteriormente, na sequência das negociações/conversações estabelecidas entre os Autores, os promitentes-vendedores e o credor hipotecário, foi estabelecido um acordo entre estes,
40. Acordo que não teve intervenção das Rés.
41. Na sequência desse acordo, em 11.03.2021, foi celebrada a escritura pública de compra e venda, e renúncia de hipoteca, no Cartório Notarial da Dr.ª GG, sito na Rua ..., ..., na Maia, tendo por objeto do referido terreno rústico.
42. A minuta do contrato-promessa de compra e venda do terreno foi remetido a colaboradores da 1.ª Ré, que sugeriram alterações.
43. Os Autores acreditaram e confiaram nas declarações prestadas pelos colaboradores da 1.ª Ré, designadamente, CC e DD.
44. Por carta registada, datada de 26.04.2021, rececionada em 28.04.2021, os Autores comunicaram à primeira Ré, e para além do mais, o seguinte:

Com efeito, apenas numa perspetiva de resolução extrajudicial do presente diferendo com V.Exas., atentos os prejuízos causados aos N/ clientes e atenta a responsabilidade civil que vos é manifestamente imputável, deverão V.Exas. ressarcir os N/ Clientes, no valor global de **€ 3 421,86**, despendido em custos e honorários que foram necessários suportar para resolver o problema causado por V. Exas..

Nesta senda, numa tentativa de regularizar a presente situação, com a maior celeridade possível, e de modo extrajudicial, aguardamos o contacto de V.Exas., **no prazo de cinco dias**, mediante o pagamento da quantia supra referida.

Caso contrário, e na impossibilidade de obter a resolução extrajudicial do presente diferendo, seremos obrigados a instaurar a competente ação judicial e participação criminal, tendente a assacar-lhes a necessária e manifesta responsabilidade civil e criminal, com a reclamação das devidas indemnizações por danos patrimoniais e não patrimoniais, e com todas as consequências legais daí resultantes, certamente bem mais penosas e gravosas para V.Exas..

45. A 1.ª Ré, através da sua Mandatária, apresentou resposta à referida carta através de carta datada de 03.05.2021, comunicando, e para além do mais, o seguinte:

- Em conclusão e na sequência de tudo o acima explanado, não aceita a M/ Cliente qualquer responsabilidade pelo pagamento de qualquer quantia aos V/ Constituintes, por não ser a responsável pela mesma, refutando, integral e expressamente, todo o conteúdo da interpelação ora recebida.

46. Com a intervenção acima descrita da Mandatária que constituíram, os Autores suportaram honorários no montante de 3.382,50 €.
47. Com o agendamento das escrituras que não se realizaram, nos moldes acima descritos, os Autores suportaram o pagamento ao Cartório Notarial da Dr.ª GG da quantia de 39,96 €.
48. Para viabilizar a celebração do contrato de compra e venda do referido terreno, na sequência das negociações estabelecidas entre Autores, promitentes-vendedores e credores hipotecários, os Autores entregaram aos credores hipotecários a quantia de 5.000,00 €, no ato da escritura de compra e venda do terreno, para além do preço acordado com os promitentes-vendedores.
49. Após manifestação de interesse dos Autores na aquisição do terreno e por solicitação de CC, na qualidade de colaborador da 1.ª Ré, a 2.ª Ré remeteu o contrato-promessa de compra e venda desse terreno e a documentação a este atinente, para análise.
50. A 2.ª Ré teve conhecimento de que o terreno estava onerado com hipoteca em momento não concretamente apurado.
51. A 2.ª Ré não apurou se os promitentes-vendedores tinham conhecimento de que o terreno que prometeram vender estava onerado.
52. Por carta registada datada de 25.03.2021, rececionada em 30.03.2021, os Autores comunicaram à 2.ª Ré, e para além do mais, o seguinte:

Com efeito, apenas numa perspetiva de resolução extrajudicial do presente diferendo com V.Exas., atentos os prejuízos causados aos N/ clientes e atenta a responsabilidade civil que vos é manifestamente imputável, deverão V.Exas. ressarcir os N/ Clientes, no valor global de € 3 500, despendido em custos e honorários que foram necessários suportar para resolver o problema causado por V. Exas..

Nesta senda, numa tentativa de regularizar a presente situação, com a maior celeridade possível, e de modo extrajudicial, aguardamos o contacto de V.Exas., **no prazo de cinco dias,** mediante o pagamento da quantia supra referida.

Caso contrário, e na impossibilidade de obter a resolução extrajudicial do presente diferendo, seremos obrigados a instaurar a competente ação judicial e participação criminal, tendente a assacar-lhes a necessária e manifesta responsabilidade civil e criminal, com a reclamação das devidas indemnizações por danos patrimoniais e não patrimoniais, e com todas as consequências legais daí resultantes, certamente bem mais penosas e gravosas.

53. A 2.ª Ré apresentou resposta à referida carta através de carta datada de 07.04.2021, comunicando, e para além do mais, o seguinte:

Por conseguinte, desconhecemos se foram omitidas aos seus constituintes informações cruciais e essenciais à celebração do negócio, pois não tivemos qualquer intervenção nem contacto com eles nos preliminares a essa celebração, pelo que nenhuma responsabilidade (civil e/ou criminal) nos pode ser assacada.

De resto, a compra concretizou-se por escritura celebrada em 11-03-2021 no Cartório Notarial da Notária [redacted], sem alteração de preço e com o simultâneo cancelamento da hipoteca.

54. O credor hipotecário exigiu o valor de 55.000,00 € no ato da escritura de compra e venda do terreno aos Autores.
55. Os promitentes-vendedores comunicaram aos Autores que já não dispunham do valor de 15.000,00 € por estes entregues a título de sinal.
56. À data da assinatura dos descritos contratos, o agregado familiar dos Autores era composto por estes e pelos seus dois filhos de 12 e 18 anos, sendo que o filho PP estudava em Valongo, a filha QQ estudava no H..., a Autora trabalhava em Valongo, enquanto cabeleireiro, e o Autor trabalhava em Paredes.
57. Por força das dificuldades surgidas para o distrate da hipoteca que onerava o terreno em causa, os Autores sentiram ansiedade e dificuldade em dormir, o que lhes causou constrangimentos na convivência familiar e social.
58. No início de setembro de 2020, o sócio-gerente da 2.ª Ré, HH, foi contactado pelo colaborador da 1.ª Ré, CC, em virtude do anúncio no site "I..." do imóvel designado por "...", em carteira da 2.ª Ré.
59. Nesse contacto, a 1.ª Ré, na pessoa desse colaborador, informou a 2.ª que tinha clientes interessados no imóvel, solicitando-lhe a partilha da comissão de angariação da venda.
60. A 1.ª Ré imprimiu urgência na compra do terreno.
61. Na sequência deste contacto, a 1.ª Ré enviou à 2.ª Ré, em 10.09.2020 (quinta-feira), um e-mail com o seguinte teor:

Bom dia Sr. [redacted]
No seguimento da nossa conversa venho por este meio fazer uma proposta ao terreno de [redacted] com a referência 30535342 com o valor de 67,000,00

Proposta dos meus clientes é de 65,000,00 .

Peço que me envie as condições da partilha e as condições do negocio.

62. Nesse dia, a 2.ª Ré respondeu ao referido e-mail, também por e-mail com o seguinte teor:

Boa tarde Sr. [redacted],

No seguimento da nossa conversa e em resposta ao vosso e-mail, vimos confirmar a aceitação da voss proposta referente à aquisição do terreno rústico, denominado por "[redacted]", sito na Rua [redacted], lugar [redacted], freguesia [redacted], nas condições de negócio que a seguir se discrimina:

1- Valor de venda 65.000€;
2- Condições de pagamento: 15.000€ na assinatura do CPCV e restante na escritura:
3- Escritura até 30 dias após a assinatura do CPCV.

Para o efeito, solicitamos os elementos necessários à elaboração do CPCV, como a seguir se discrimin

1- Nome, morada, NIF, CC, naturalidade e estado civil dos Promitentes compradores;
2- Pagamento do sinal, informar o número do cheque e instituição bancária ou a informação que o pagamento será por transferência bancária;

Após o envio destes elementos enviaremos por esta via o respetivo contrato para vossa apreciação, combinando de seguida o local e data para assinatura do mesmo.

De acordo com o combinado, confirmamos a partilha da comissão estipulada, no valor de 1.250 € + IVA para cada agência, a pagamento de 50% no CPCV e 50% na escritura.

Segue em anexo os documentos referentes do terreno.

63. No dia seguinte (11.09.2020, sexta-feira), a 2.ª Ré remeteu ao referido CC plantas de localização do PDM em anexo a um e-mail com o seguinte teor:

Bom dia Sr. [redacted],

Remetemos em anexo as plantas de localização do PDM.
Mais informamos que o terreno está inserido numa zona de ARB-Área Residencial de Baixa Densidade, que permite a construção de 2 pisos acima do solo.
Tem um índice de construção de 0.7, ou seja, 70% da área do terreno pode ser edificada.
Tem a particularidade de passar naquela rua uma conduta adutora.
Junto envio ao escritura do terreno.
Mais informo que o proprietário é o Sr. [redacted] com o NIF [redacted].

64. Em 15.09.2020 (terça-feira), a 2.ª Ré remeteu ainda a certidão permanente atualizada.
65. Da qual constava o registo da hipoteca que onerava o terreno.
66. E que foi enviada para a Autora, que a recebeu.
67. No dia 18.09.2020, o colaborador da 1.ª Ré, CC, enviou à 2.ª Ré um e mail com o seguinte teor:

Bom dia Sr. [redacted]

A pedido doa meus clientes, agendariamos a assinatura do CPCV para o dia 28/09/2020.
Os meus clientes estão dispostos a dar uma caução de 1000,00€ no sentido dar credibilidade á proposta já feita, que o mesmo seria descontado dos 15,000,00€ no dia da assinatura do CPCV.

Aguardo confirmação .

Atentamente
[redacted]

68. No dia 06.10.2020, a 2.ª Ré remeteu ao colaborador da 1.ª Ré, CC, a minuta do contrato-promessa de compra e venda que havia elaborado através de e-mail com o seguinte teor:

Boa tarde Sr. [redacted],

Segue em anexo o CPCV referente à aquisição do terreno rústico sito em [redacted], para vossa apreciação.
O contrato tem alguma informação em falta, assinalada a amarelo, que será preenchida assim que tenhamos estes elementos, ou no ato da assinatura do mesmo.
Um dos Promitentes Vendedores vai assinar o contrato antes de quinta-feira e tem preferência por ser amanhã de tarde, pelo que agradecemos o vosso parecer dentro deste prazo.

69. Em resposta, a 07.10.2020, dia da celebração do contrato-promessa, a também colaboradora da 1.ª Ré DD, enviou à 2.ª Ré, com conhecimento a CC, um e-mail com o

seguinte teor:

Boa tarde Sr. [redacted],

no seguimento do CPCV enviado seguem os nosso pedidos de alteração:

1) Considerando 1: Alterar para- Os proprietários são donos e legítimos possuidores do seguinte prédio.... depois onde diz terreno rústico ... destinado a construção residencial _ Nao deve constar no contrato pois não está descrito nem na CRP nem na CP.
2) Colocar a possibilidade de cedência de posição da compradora pois a compra será eventualmente em conjunto com outro casal.

Será necessário corrigirem as confrontações uma vez que não são as mesmas na CRP e na CP.
E como é um rústico os vendedores tem que dar direito de preferência na compra (no predial online)

Obrigada

70. O sócio-gerente da 2.ª Ré constatou com surpresa que a 1.ª Ré não compareceu à assinatura do contrato-promessa do terreno.
71. Após os Autores comunicarem à 2.ª Ré as dificuldades decorrentes da existência da hipoteca, esta tentou junto dos seus clientes (promitentes-vendedores do terreno) que estes obtivessem o distrate da hipoteca ou procedessem à restituição do sinal recebido dos promitentes-compradores, ora Autores, caso não conseguissem o título de distrate da hipoteca.
72. Os Autores pagaram à 1.ª Ré a remuneração acordada por força da execução do contrato celebrado entre Autores e 1.ª Ré, acima descrito.
73. A 1.ª Ré não requereu nem recebeu qualquer pagamento a título de remuneração/ comissão na sequência do contrato de compra e venda do referido terreno.
74. Entre a C..., S.A. e a Associação Profissional de Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, foi celebrado o contrato de seguro do ramo “Responsabilidade Civil Profissional - Mediadores Imobiliários”, titulado pela apólice n.º ....
75. Era tomadora dessa apólice a referida Associação Profissional de Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal.
76. O seguro em causa era um seguro de grupo, ao qual poderiam aderir as associadas da tomadora devidamente identificadas em listagem elaborada para efeito.
77. Uma das aderentes às coberturas dessa apólice e, portanto, uma das seguradas é a 2.ª Ré.
78. Conforme cláusula 3.ª das Condições Gerais da referida Apólice, mediante esse contrato de seguro ficaram garantidas, até ao limite do capital fixado nas Condições Particulares, as indemnizações que possam legalmente recair sobre o Segurado, por responsabilidade civil resultante dos danos patrimoniais que sejam causados aos clientes, decorrentes exclusivamente das acções, omissões ou incumprimento das obrigações do Segurado no exercício profissional da actividade de mediação imobiliária, conforme definido na legislação em vigor.
79. Porquanto a 2.ª Ré subscreveu a Opção I do seguro, o capital do seguro e limite da garantia pelo mesmo propiciado era o de 200.000,00€ (duzentos mil euros) por sinistro e anuidade.
80. Ficou estabelecido na apólice que, em caso de sinistro, seria devida pelo segurado uma franquia, no valor de 10% (dez por cento) do valor do sinistro (danos do sinistro) com o mínimo de 500,00 € (quinhentos euros), a abater à eventual indemnização.
81. Neste âmbito foi definida franquia no contrato de seguro como “valor da regularização do sinistro nos termos do contrato de seguro que não fica a cargo do segurador”.
82. Conforme cláusula 5.ª das Condições Gerais da Apólice, ficaram excluídos da garantia do referido seguro:
(…)
b) Os pagamentos devidos a título de responsabilidade criminal, contra-ordenacional ou disciplinar;
c) A responsabilidade por danos decorrentes da falta de capacidade e legitimidade para contratar das pessoas que intervenham em negócios com o Segurado, quando estes factos lhe sejam dolosamente ocultados, e nos casos em que seja impossível o cumprimento do dever legal que impende sobre o Segurado no sentido de se certificar da legitimidade para contratar das pessoas em cujos negócios intervém;
d) A responsabilidade resultante de actos praticados pelo Segurado com o acordo do cliente, para efeito de obtenção de benefícios ou redução de custos de natureza fiscal;
e) A responsabilidade por danos decorrentes da impossibilidade de cumprimento de deveres contratuais ou quaisquer obrigações legais por facto de força maior não imputável ao Segurado;
f) A responsabilidade pelo pagamento de taxas, coimas e multas de qualquer natureza;
g) Os danos causados aos empregados, assalariados ou mandatários do Segurado,

quando ao serviço deste ou quando resultem de acidente caracterizável como acidente de trabalho;
h) Os danos causados aos sócios, gerentes e legais representantes da entidade cuja responsabilidade se garanta;
i) Os danos causados a quaisquer pessoas cuja responsabilidade esteja garantida por este Contrato, bem como ao cônjuge, ascendentes e descendentes ou pessoas que com eles coabitem ou vivam a seu cargo;
j) As reclamações, baseadas numa responsabilidade do Segurado, resultantes de acordo ou contrato particular, na medida em que a mesma exceda a responsabilidade legal do Segurado garantida por este Contrato; (…)
83. Os factos alegados pelos Autores nos autos jamais foram participados à C..., S.A., seja pelos Autores, seja pelas Rés.
84. Quando os autores celebraram o contrato-promessa de compra e venda do referido terreno dispunham da certidão predial atinente ao terreno em causa, remetida pela 2.ª Ré, que lhes permitia tomar conhecimento do registo da hipoteca a favor de KK que o onerava.
85. A 1.ª Ré celebrou com a E..., S.A. um contrato de seguro do ramo "Responsabilidade Civil - Profissional" para a atividade de "mediação imobiliária".
86. Conforme condições particulares desse contrato, a apólice, na anuidade iniciada em 03.12.2019 vigorava com um capital seguro de 150.000,00 € por sinistro/ano e sujeito a uma franquia a cargo do segurado de 10% do valor dos danos com um mínimo de 500,00 €.
87. De acordo com as condições particulares da referida apólice, as garantias deste contrato aplicam-se unicamente aos danos ocorridos e as reclamações formuladas ao tomador do seguro durante o período de validade da apólice.
88. De acordo com o artigo 2.º das Condições Gerais da Apólice, o contrato tem por objeto a garantia da responsabilidade que, ao abrigo da lei civil, seja imputável ao segurado por erros ou faltas profissionais cometidas no exercício da sua atividade profissional expressamente referida nas condições particulares ou nas condições especiais da apólice.
89. De acordo com o artigo 6.º, n.º 1 das Condições Gerais da Apólice, [p]ara além das exclusões previstas nas condições especiais e particulares, não ficam cobertos pelo presente contrato:
a) Os danos decorrentes de atos ou omissões dolosos do segurado ou de pessoas por quem este seja civilmente responsável, bem como de atos ou omissões que constituam violação dolosa de normas legais ou regulamentares, por parte do segurado ou por parte de pessoas por quem este seja civilmente responsável;
(…)
j) A responsabilidade decorrente de acordo ou contrato particular, na medida em que a responsabilidade que daí resulte exceda a que o segurado estaria obrigado na ausência de tal acordo ou contrato;
p) Os danos indiretos, ou seja, os danos que não sejam consequência imediata e direta do erro ou falta profissional cometida;
(…)
90. Os factos alegados pelos Autores nos autos não foram participados à E..., S.A., seja pelos Autores, seja pela sua segurada.

*

Factos não provados

1. Por força do contrato celebrado entre Autores e 1.ª Ré, descrito nos factos provados, a 1.ª Ré também se obrigou a diligenciar no sentido de encontrar um terreno apto a construção para compra por parte dos Autores.
2. Os Autores não aceitavam vender o seu imóvel enquanto não tivessem adquirido um terreno para construção de uma moradia,
3. O que transmitiram às Rés.
4. A 1.ª Ré e a 2.ª Ré acordaram na partilha da comissão devida à 2.ª Ré por força da mediação imobiliária na venda do terreno que os Autores vieram a adquirir.
5. A informação do registo da hipoteca que onerava o terreno descrito nos factos provados era essencial para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, uma vez que, não se encontrando o imóvel livre de quaisquer ónus ou encargos no momento da celebração do contrato-promessa, os Autores não teriam celebrado o contrato-promessa.
6. O que era do conhecimento das Rés.
7. Após ter sido confrontada pelos Autores sobre o registo de uma hipoteca sobre o referido terreno, DD disse-lhes que conhecia a existência do aludido ónus, mas que havia desvalorizado tal circunstancialismo, julgando que se trataria de uma situação antiga e, portanto, já ultrapassada.

8. As Rés omitiram aos Autores a existência da hipoteca voluntária que onerava o referido terreno.
9. As vicissitudes e atrasos na celebração do contrato prometido (de compra e venda do terreno) deveu-se ao facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno.
10. Ao não terem informado atempadamente os Autores da situação jurídica real do terreno, as Rés criaram nos Autores a expectativa fundada de que o imóvel não estaria onerado, levando-os a praticar todos os atos tendentes à conclusão urgente da venda da sua casa de morada de família.
11. Os Autores negociaram e estabeleceram as condições para a aquisição do referido terreno com a 1.ª Ré.
12. O pagamento de honorário e de custos do Cartório Notarial suportados pelos Autores nos termos descritos nos factos provados deveu-se ao facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno.
13. Os Autores foram ludibriados pela 1.ª Ré, o que lhes provocou imensa revolta e indignação.
14. Pelo facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno estes viram-se, de repente, sem casa de morada de família e sem terreno para construir.
15. E sem possibilidade de reaver o sinal prestado aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno.
16. Uma vez que os promitentes-vendedores já tinham gasto esse valor.
17. Os Autores jamais venderiam a sua casa, sem antes terem adquirido um terreno apto a construção na zona e com as características pretendidas.
18. Os promitentes-vendedores desconheciam a hipoteca.
19. Por força da conduta das Rés, os Autores sofreram imensa angústia e ansiedade ao longo de seis meses, contactando quase diariamente com a sua mandatária para aferir do resultado das inúmeras negociações estabelecidas (doc. nº 26-A),
20. Pelo facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno, estes contactaram quase diariamente com a sua mandatária para aferir do resultado das negociações estabelecidas.
21. Pelo facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno, os Autores tomaram medicamentos para controlar a ansiedade,
22. E sentiram-se injustiçados, envergonhados, perdidos e constrangidos.
23. A 1.ª Ré manifestava junta da 2.ª Ré grande urgência na celebração do contrato-promessa sobre o terreno.
24. A 2.ª Ré prontificou-se a minutar o contrato-promessa de compra e venda do terreno por mera cortesia profissional.

*

Fundamentação de direito
1ª - Da nulidade da sentença prevista no art. 615º, nº1, al. c), do Código de Processo Civil
Os Recorrentes arguem a nulidade da sentença ao abrigo do art.º 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil, sustentando que existe uma manifesta contradição entre a fundamentação de facto e a decisão proferida.
No essencial, o vício que assinalam reside no seguinte raciocínio: a sentença deu como provado, no ponto 26 da matéria de facto, que os autores não tomaram consciência do registo da hipoteca até serem alertados pelo projetista; e deu igualmente como provado, no ponto 84, que quando celebraram o contrato-promessa dispunham da certidão predial que lhes permitia tomar conhecimento desse registo. Depois, na fundamentação de direito, a sentença utilizou precisamente o facto de os autores disporem da certidão predial como fundamento para concluir que as rés cumpriram o seu dever de informação e, consequentemente, para absolver as rés dos pedidos.
Para os recorrentes tal raciocínio é internamente contraditório: a sentença parte de factos que demonstram que os autores não sabiam da hipoteca e, apesar disso, absolve as rés com fundamento em que os autores tinham meios de a conhecer, quando a premissa factual da sua própria decisão é que esse conhecimento nunca existiu.
A nulidade prevista na alínea c) do n.º 1 do art.º 615.º do Código de Processo Civil verifica-se quando a construção da sentença é viciosa, uma vez que os fundamentos referidos conduziriam logicamente, não ao resultado expresso na decisão, mas a resultado oposto, ou seja, quando o percurso lógico-jurídico seguido na fundamentação conduz, de forma natural e inevitável, a uma conclusão diferente da que foi adotada no dispositivo. Trata-se do denominado vício lógico interno da sentença: um vício que ocorre quando existe verdadeira antinomia entre as premissas

fixadas e a conclusão que delas se extrai.
É jurisprudência firmada que nem toda a contradição interna da sentença gera nulidade; apenas a contradição que se manifesta entre a própria fundamentação e o dispositivo, e não a simples contradição entre partes da fundamentação entre si, nem o mero erro de raciocínio ou de julgamento, que são vícios diferentes, não geradores de nulidade mas antes de erros de julgamento.
Fixado este enquadramento, cumpre verificar se existe, na sentença recorrida, a contradição que os recorrentes identificam.
Para o efeito, importa analisar os três elementos da argumentação da sentença que, segundo os recorrentes, seriam contraditórios entre si.
O primeiro elemento é o ponto 26 dos factos provados, no qual a sentença fixou que «até terem sido confrontados pelo projetista, os Autores não tinham tomado consciência do registo dessa hipoteca».
O segundo elemento é o ponto 84 dos factos provados, no qual se fixou que «quando os Autores celebraram o contrato-promessa de compra e venda do referido terreno dispunham da certidão predial atinente ao terreno em causa, remetida pela 2.ª Ré, que lhes permitia tomar conhecimento do registo da hipoteca a favor de KK que o onerava». Este facto estabelece que os autores tinham a certidão predial em seu poder e que esse documento era apto, por si só, a revelar-lhes a existência da hipoteca.
O terceiro elemento é a decisão de absolver as rés fundada, na parte respeitante à 2.ª ré, no argumento de que o envio da certidão predial consubstanciou o cumprimento do dever de informação e que, se os autores não leram ou não compreenderam o documento, «foi uma opção que tomaram».
Perante estes três elementos, cumpre determinar se entre eles existe contradição lógica, no sentido relevante para o art.º 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil.
A resposta é negativa. Não existe contradição lógica entre os pontos 26 e 84 dos factos provados nem entre esses pontos e a decisão de absolver as rés, pelas razões que se passam a expor.
Desde logo, o ponto 26 e o ponto 84 da matéria de facto não são contraditórios entre si: enunciam duas realidades distintas que podem coexistir sem qualquer antinomia lógica. O ponto 26 afirma que os autores não tomaram consciência efetiva da hipoteca - ou seja, que, na prática, não extraíram do documento que tinham em seu poder - a certidão predial do prédio - a informação nele contida. O ponto 84 afirma que dispunham de um documento que os habilitava a obter esse conhecimento - ou seja, que a possibilidade de conhecimento existia. Ignorar algo a que se tem acesso é situação que não encerra contradição interna: a mesma pessoa pode ter um documento em seu poder e não ter lido ou compreendido o seu conteúdo. A diferença entre não saber e não ter podido saber é jurídica e factualmente bem delimitada, e a sentença, ao fixar ambos os pontos, reflete essa distinção.
Por outro lado, a conclusão de absolver as rés não é logicamente incompatível com a circunstância de os autores não terem sabido da hipoteca.
O raciocínio da sentença assenta no entendimento segundo o qual o dever de informação cumpre-se quando a informação é efetivamente disponibilizada ao destinatário em formato que lhe permite aceder ao seu conteúdo; a não utilização pelo destinatário da informação assim disponibilizada não reverte sobre o devedor do dever de informação. Este raciocínio pode ser contestado, e os Recorrentes contestam-no, mas isso não o torna logicamente contraditório: é uma posição jurídica defensável e que, por isso, não padece do vício lógico interno que a alínea c) do art.º 615.º sanciona.
Por último, importa sublinhar que a contradição que os recorrentes identificam não é entre a fundamentação e o dispositivo; o que os recorrentes verdadeiramente sustentam não é que a sentença chegou a uma conclusão oposta à que as suas premissas implicavam, mas sim que o Tribunal *a quo* valorou juridicamente os factos de forma errada, pois, na ótica dos recorrentes, a prova de que os autores não sabiam da hipoteca deveria conduzir à condenação das rés. Esse argumento traduz-se na invocação de erro de julgamento de direito, não de nulidade por contradição entre fundamentos e decisão.
Improcede, assim, a nulidade da sentença por contradição entre os fundamentos e a decisão.

*

II) Da impugnação da decisão sobre a matéria de facto
O artigo 662.º, nº1, do Código de Processo Civil, dispõe que: “A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.”
O verbo "impuser" é aqui decisivo: não é suficiente que a prova permita ou admita uma

conclusão diversa - é necessário que a imponha, o que significa que a decisão recorrida, à luz dos meios de prova disponíveis, surge como irrazoável, ilógica ou contrária às regras da experiência comum.
Por sua vez, decorre do disposto no artigo 640.º, do Código de Processo Civil, que os recorrentes, na impugnação da matéria de facto, devem especificar, sob pena de rejeição:
a) Os concretos pontos de facto que consideram incorretamente julgados, indicação que deve ser feita não apenas na motivação, mas também nas conclusões do recurso, indicando clara e inequivocamente os segmentos da decisão da matéria de facto que pretendem impugnar. Essa indicação tem que ser de molde a não implicar uma atividade de interpretação e integração das alegações dos recorrentes, tendo o Tribunal que encontrar na matéria de facto provada e não provada aquela que os mesmos pretenderiam impugnar, o que, aliás, lhe está vedado face ao princípio do dispositivo.
b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que sustentem a sua pretensão de alteração da decisão da matéria de facto quanto aos pontos impugnados diversa da recorrida, concretizando e apreciando criticamente os meios de prova produzidos, especificação que não tem de constar das conclusões do recurso.
c) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, como sucede *in casu*, devem indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poderem proceder à transcrição dos excertos que considerem relevantes;
d) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, especificação que se vem entendendo, predominantemente, que não tem que constar das conclusões das alegações.
O cumprimento destes ónus constitui requisito de admissibilidade do recurso na parte respeitante à matéria de facto, sendo que o incumprimento total implica a rejeição do recurso da impugnação da matéria de facto, e o incumprimento parcial determina, pelo menos, a rejeição na parte em que o ónus não foi cumprido.
Analisadas as alegações / conclusões do recurso, verifica-se que:
I - Os Recorrentes impugnam, em bloco, os pontos 2, 3, 4, 9, 10, 15, 17, 18, 42 e 73 dos factos provados juntamente com os pontos 1, 2, 3, 4 e 17 dos factos não provados, bem como os factos provados 24, 26, 28, 48 e 84 juntamente com os factos não provados 5, 6, 7, 8, 15 e 16, pretendendo:
* Que seja alterada a redação dos pontos 2, 3, 4, 9, 10, 15, 17, 18, 24, 26, 28, 42, 48, 73 e 84 dos factos provados, nos seguintes termos:
2. Em meados de julho de 2020, na sequência de um panfleto da 1ª Ré que os Autores receberam na sua caixa de correio, demonstrando interesse em vender o imóvel de que os AA. eram proprietários, sito na Rua ..., ..., da União de Freguesias ... e ..., do Município ..., descrito na Conservatória de Registo Predial de Valongo, sob o nº ... e inscrito na matriz predial urbana com o artigo nº ... da União de Freguesias ... e ....
3. e 4. Os AA. contactaram a 1ª Ré, na pessoa do Sr. CC, por curiosidade, para saber o que pretendia a 1ª Ré, a qual revelou ter um cliente interessado na compra do imóvel de que os AA. eram proprietários, revelando os Autores que poderiam ter interesse em vender o seu imóvel, desde que o preço de venda lhes interessasse e desde que a 1ª Ré encontrasse um terreno apto a construção de uma outra moradia térrea para os AA. construírem de imediato.
9. O Sr. CC, colaborador da 1ª Ré, contactou a imobiliária que promovia a venda desse terreno, a aqui 2.ª Ré, na sequência do que havia sido acordado com os Autores.
10. Nessa sequência, ocorreram conversações e negociações entre o Sr. CC e a Sr.ª D.ª DD, em representação da 1.ª Ré, e o legal representante da 2.ª Ré, incluindo com vista à eventual partilha da comissão decorrente da venda desse terreno.
15. Em datas não concretamente apuradas, mas entre julho de 2020 e 10 de setembro de 2020, o Sr. CC, colaborador da 1.ª Ré, acompanhou os Autores em visitas a terrenos que poderiam satisfazer os interesses dos Autores.
17. Porquanto este terreno apresentava as características procuradas pelos Autores, estes revelaram interesse na sua aquisição e, para o garantir, entregaram um cheque de 1.000,00 €, em, antes da celebração do contrato-promessa de compra e venda da moradia de que eram proprietários, o qual seria devolvido, como efetivamente foi, aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda.
18. Na sequência havia sido agendado o dia 28/09/2020, para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno, não se tendo concretizado porque a 1ª Ré entendia não estarem salvaguardados os interesses dos AA., motivo pelo qual foi adiada para o dia 07.10.2020 a celebração do contrato-promessa em que os Autores, na qualidade de promitentes-compradores, e EE e FF, na qualidade de

promitentes-vendedores, celebraram contrato que denominaram CONTRATO PROMESSA DE VENDA E COMPRA, nos termos do qual os segundos prometeram vender aos Autores que, por seu turno, prometeram comprar, o prédio rústico, designado por "...", sito no Lugar ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Paredes sob o n.º ... e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º ..., da freguesia ....
24. Quando o projetista reuniu a documentação do imóvel, em data não concretamente apurada, mas após a celebração do contrato promessa de compra e venda do terreno, o mesmo alertou os Autores para a circunstância de que o referido imóvel se encontrava onerado com hipoteca.
26. Até terem sido confrontados pelo projetista, os Autores não tinham conhecimento do registo dessa hipoteca.
28. Após tomarem conhecimento do registo da referida hipoteca, os Autores confrontaram DD, colaboradora da 1.ª Ré, acerca da existência da aludida hipoteca.
42. A minuta do contrato-promessa de compra e venda do terreno foi remetida pela 2.ª Ré aos colaboradores da 1.ª Ré, Sr. CC e Sr.ª D.ª DD, que sugeriram alterações ao contrato, e que foram efetuadas pela 2ª Ré.
48. Para viabilizar a celebração do contrato de compra e venda do referido terreno, na sequência das negociações estabelecidas entre Autores, promitentes-vendedores e credores hipotecários, após a resolução do contrato-promessa de compra e venda celebrado, os Autores entregaram aos credores hipotecários a quantia de 5.000,00 €, no ato da escritura de compra e venda do terreno, para além do preço acordado com os promitentes-vendedores.
73. A 1.ª Ré não solicitou, nem recebeu da 2º Ré qualquer pagamento a título de remuneração/comissão na sequência do contrato de compra e venda do referido terreno, apesar de ter sido acordada a partilha da comissão entre as Rés.
84. Quando os autores celebraram o contrato-promessa de compra e venda do referido terreno dispunham da certidão predial atinente ao terreno em causa, remetida pela 1.ª Ré, pese embora não possuíssem conhecimentos médios para a sua análise, tendo sido a mesma desvalorizada pelas Rés.

*

Que sejam dados como provados os pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16 e 17 dos factos não provados.
Resulta das considerações acima tecidas que a impugnação da decisão sobre a matéria de facto deve especificar os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida, devendo os recorrentes indicar as razões da sua discordância e, quando os meios probatórios invocados tenham sido gravados, como sucede no caso, **indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda a impugnação.**
Para se ter por cumprido este ónus **não é suficiente, como fizeram os recorrentes, indicar globalmente os meios de prova quanto aos factos em análise, limitando-se a remeter para o depoimento de parte dos autores e do legal representante da 2ª ré; para o depoimento das testemunhas (CC; DD, QQ,** KK, LL, RR e MM**); para os documentos 1, 2, 3, 4, 6, 7, juntos pela 2ª ré com a contestação e para os documentos 6, 7 e 8 juntos com a petição inicial, sem que, contudo, aí estabeleçam concretamente qualquer ligação entre cada uma das passagens transcritas dos indicados depoimentos e cada um dos documentos invocados com cada um dos factos impugnados.**
É necessário especificar, para cada facto concreto impugnado, ou pelo menos, para cada bloco de factos, na eventualidade de estes terem afinidades entre si, o que não sucede no caso em apreço, quais os meios probatórios que impunham decisão diversa e as razões pelas quais o Tribunal *a quo* **incorreu em erro de julgamento, o que os recorrentes manifestamente não fizeram.**
Note-se que a possibilidade de impugnação da matéria de facto por blocos de factos e blocos de meios de prova apenas deverá ser admitida quando o recorrente alegue ou seja manifesto que esse conjunto de factos (v.g. pelo seu número e natureza) e de meios de prova correspondem a uma mesma realidade factual que deverá ser julgada com os mesmos meios de prova.
Compulsadas as alegações de recurso e respetivas conclusões, verifica-se que os Recorrentes:
- Não indicam, facto a facto, as razões concretas da sua discordância quanto à decisão proferida pelo Tribunal *a quo relativamente aos* pontos 2, 3, 4, 9, 10, 15, 17, 18, 24, 26, 28, 42, 48, 73 e 84 dos factos provados e aos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16 e 17 dos factos não provados;
- Limitam-se a invocar, em bloco, um conjunto heterogéneo de documentos e depoimentos, sem especificar, para cada facto concreto, qual a prova que impunha

decisão diversa, sendo certo que se trata de factos que respeitam a realidades factuais distintas.
Não existe uma unidade ou conexão intrínseca entre esses múltiplos factos que justifique a sua impugnação "em bloco", nem os recorrentes demonstram que os mesmos correspondam a uma mesma realidade factual passível de ser julgada com os mesmos meios de prova.
A impugnação da decisão de facto não se destina a obter um segundo julgamento, mas antes a reapreciação da prova nos pontos que em concreto as partes considerem incorretamente julgados perante os concretos meios probatórios produzidos e que lhes incumbe especificar, sob pena de rejeição da pretendida reapreciação.
Ora, não incumbe ao Tribunal *ad quem* selecionar dentro dos documentos invocados e das passagens das gravações dos depoimentos assinaladas pelos recorrentes nas alegações de recurso quais daqueles meios de prova importam para cada um dos factos impugnados.
Pelo exposto, conclui-se que os recorrentes não observaram o ónus previsto na alínea b) e nº 2, artigo 640º do Código de Processo Civil, pelo que se rejeita a impugnação da decisão da matéria de facto quanto aos factos pontos 2, 3, 4, 9, 10, 15, 17, 18, 24, 26, 28, 42, 48, 73 e 84 dos factos provados e os pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16 e 17 dos factos não provados.
II - Quanto aos demais factos impugnados, os Recorrentes cumpriram todos os ónus previstos no identificado artigo 640º, do Código de Processo Civil, pelo que se passa a conhecer da impugnação da decisão da matéria de facto quanto aos mesmos.
* Os Recorrentes impugnam o ponto 46 e 47 dos factos provados juntamente com os factos não provados 9 e 12, considerando que estes dois últimos factos devem passar a provados e que os factos provados 46 e 47 deverão ser alterados nos seguintes termos:
“46. Com a intervenção acima descrita da Mandatária que constituíram para a resolução da referida situação, os Autores suportaram honorários no montante de 3.382,50 €.
47. Com o agendamento das escrituras, para a celebração do contrato prometido, que não se realizaram, nos moldes acima descritos, os Autores suportaram o pagamento ao Cartório Notarial da Dr.ª GG da quantia de 39,96 €.”
De recordar que na sentença recorrida os factos em análise têm a seguinte redação:
“Facto provado 46: Com a intervenção acima descrita da Mandatária que constituíram, os Autores suportaram honorários no montante de 3.382,50 €.”
“Facto provado 47: Com o agendamento das escrituras que não se realizaram, nos moldes acima descritos, os Autores suportaram o pagamento ao Cartório Notarial da Dr.ª GG da quantia de 39,96 €.”
“Facto não provado 9: As vicissitudes e atrasos na celebração do contrato prometido (de compra e venda do terreno) deveu-se ao facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno.”
“Facto não provado 12: O pagamento de honorário e de custos do Cartório Notarial suportados pelos Autores nos termos descritos nos factos provados deveu-se ao facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno.”
Para fundamentarem a sua impugnação os recorrentes invocam o depoimento das testemunhas QQ, LL e MM.
O Tribunal *a quo*, no que respeita a tais factos, fundamentou a sua convicção nos seguintes termos:
“No que diz respeito aos factos provados 46 e 47, a convicção positiva do Tribunal assentou na análise dos documentos n.os 20 e 21 juntos com a petição inicial, dos quais se retira o pagamento daqueles montantes quer à Mandatária dos Autores, quer ao Cartório Notarial da Notária GG, pagamentos esses que foram corroborados pelos depoimentos dos Autores.
(…)
Relativamente à essencialidade da inexistência de ónus para a celebração do contrato promessa sobre o terreno, pese embora os Autores o tenham declarado, não esclareceram o fundamento dessa essencialidade nem as concretas circunstâncias e modos como o teriam transmitido às Rés. Resulta das regras de experiência comum que tal facto é essencial para a celebração do contrato definitivo, uma vez que, em princípio, os compradores não pretendem adquirir um bem onerado. Mas relativamente aos contratos-promessa, é relativamente comum que o objeto deste contrato ainda se mostre onerado aquando da celebração deste contrato e que neste contrato os promitentes-vendedores assumam a obrigação de vender o imóvel sem ónus nem encargos (obrigação assumida no contrato promessa em causa). Pode acontecer a circunstância de o imóvel ter um registo de hipoteca, mas já se mostrar pago o crédito garantido por essa hipoteca, faltando apenas o distrate da hipoteca. Pode igualmente

acontecer que o pagamento do crédito garantido pela hipoteca venha a ser realizado com o preço da venda, ou seja, apenas no momento da celebração do contrato prometido. Trata-se de situações relativamente corriqueiras e, nessa medida, não lograram os Autores convencer o Tribunal da essencialidade da inexistência deste ónus para efeitos de celebração do contrato-promessa e da comunicação dessa essencialidade às Rés. A nosso ver, a conduta posterior dos Autores até parece contrariar essa afirmação, uma vez que vieram efetivamente a celebrar o contrato de compra e venda do terreno ocorrendo o distrate da hipoteca apenas nesse mesmo ato. Sobre o conhecimento do registo dessa hipoteca pelas Rés ou seus colaboradores em momento anterior à celebração do contrato promessa não foi produzida prova suficientemente assertiva e esclarecedora.
O facto atinente à criação nos Autores da convicção da inexistência de registo surge contrariada pela disponibilização aos mesmos da certidão predial do terreno, que assim a puderam consultar e analisar."
Ouvida a prova testemunhal indicada pelos recorrentes, entendemos não lhes assistir razão na impugnação em causa, pois que não vemos razão para divergir do decidido.
Analisada a prova produzida, ficou-nos a convicção de que a matéria de facto em análise foi livremente e bem decidida, pelo que não podemos, com segurança, divergir do juízo probatório do Tribunal a quo.
Efetuada a análise da prova, não há elementos probatórios produzidos no processo que imponham ou justifiquem decisão diversa - como exige o nº1, do artigo 662.º, para que o Tribunal da Relação possa alterar a decisão da matéria de facto quanto aos pontos 46 e 47 dos factos provados e quanto aos pontos 9 e 12 dos factos não provados, no sentido proposto pelos apelantes., mostrando-se o juízo fáctico efetuado pelo Tribunal de 1ª Instância conforme com a prova produzida, improcedendo nesta parte a apelação.

*

Os recorrentes impugnam o ponto 60 dos factos provados e os pontos 10 e 23 dos factos não provados, pretendendo:
- A alteração da redação do ponto 60 dos factos provados, passando do mesmo a constar que: "A 1.ª Ré imprimiu urgência para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno, de modo a viabilizar a celebração célere do contrato-promessa de compra e venda da moradia de que os Autores eram proprietários." ((Na sentença recorrida este facto tem a seguinte redação: 60. A 1.ª Ré imprimiu urgência na compra do terreno.).
- Que se considerem como provados os factos não provados sob os pontos 10.e 23, que têm o seguinte teor:
"10. Ao não terem informado atempadamente os Autores da situação jurídica real do terreno, as Rés criaram nos Autores a expectativa fundada de que o imóvel não estaria onerado, levando-os a praticar todos os atos tendentes à conclusão urgente da venda da sua casa de morada de família."
"23. A 1.ª Ré manifestava junta da 2.ª Ré grande urgência na celebração do contrato promessa sobre o terreno."
Para tanto, sustentam que o facto não provado 23 está em contradição com o facto provado 60 e invocaram os depoimentos de parte da autora e do legal representante da 2ª ré.
Tal impugnação não procede. Desde logo, não se vislumbra qualquer contradição entre o facto provado 60 e o facto não provado sob o ponto 23. Já no que respeita ao ponto 10 dos factos não provados, para além do seu teor se revelar em parte conclusivo, nenhuma prova resulta do depoimento de parte da autora e do legal representante da 2ª ré capaz de suportar o juízo probatório relativo àquele ponto 10.
Aliás, na impugnação destes factos, o que os recorrentes se limitam a fazer é a sinalizar a existência dos depoimentos de parte da autora e do legal representante da 2ª ré, pretendendo sustentar, em que se perceba com que fundamento, uma decisão de facto diversa da expressa pelo Tribunal *a quo*, não tendo aduzido argumentos no sentido de infirmar cabalmente os termos do raciocínio probatório adotado na sentença recorrida.
Improcede, por isso, também nesta parte a impugnação da decisão da matéria de facto.
*Os recorrentes impugnam ainda os pontos 11, 13, 14, 19, 20 e 22 dos factos não provados, pretendendo que passem a provados.
Em tais pontos o Tribunal *a quo* deu como não provado que:
"11. Os Autores negociaram e estabeleceram as condições para a aquisição do referido terreno com a 1.ª Ré."
"13. Os Autores foram ludibriados pela 1.ª Ré, o que lhes provocou imensa revolta e indignação."

“14. Pelo facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno estes viram-se, de repente, sem casa de morada de família e sem terreno para construir.”
“19. Por força da conduta das Rés, os Autores sofreram imensa angústia e ansiedade ao longo de seis meses, contactando quase diariamente com a sua mandatária para aferir do resultado das inúmeras negociações estabelecidas (doc. nº 26-A)”
“20. Pelo facto de as Rés não terem informado os Autores da hipoteca que onerava o terreno, estes contactaram quase diariamente com a sua mandatária para aferir do resultado das negociações estabelecidas.”
“22. E sentiram-se injustiçados, envergonhados, perdidos e constrangidos.”
O Tribunal *a quo* motivou a sua convicção quanto a estes factos nos seguintes termos:
“ (…)pese embora os Autores tenham declarado que também contrataram a Autora para que esta diligenciasse no sentido de angariar um terreno para que o pudessem adquirir com vista à construção da sua nova casa, este facto mostra-se contrariado pelo teor do documento de suporte do contrato celebrado entre os Autores e a 1.ª Ré, no qual, em cláusula alguma, a 1.ª Ré assume essa obrigação, e, bem assim, pelo depoimento das testemunhas que contactaram com os Autores em execução do contrato celebrado entre estes e a 1.ª Ré. Estas testemunhas explicitaram que, tendo os Autores manifestado interesse na aquisição de um terreno para construção da sua casa, procuraram efetivamente apresentar-lhes terrenos, mas em execução dos contratos celebrados com os proprietários desses terrenos, ou seja, procuraram mostrar aos Autores terrenos que a 1.ª Ré tivesse em carteira, ou seja, terrenos que a Autora intermediasse a respetiva venda. Porém, os Autores manifestaram grande interesse num outro terreno, cuja venda era promovida pela 2.ª Ré. As testemunhas referiram que ainda procuraram obter uma partilha da comissão devida pelos vendedores à imobiliária que promovia a venda desse terreno (aqui 2.ª Ré), mas que a mesma não se pôde concretizar por não se mostrarem satisfeitas as condições de partilha da *F...* Estes depoimentos revelam-se coerentes, conforme, aliás, já anteriormente analisado.
Relativamente à essencialidade da inexistência de ónus para a celebração do contrato promessa sobre o terreno, pese embora os Autores o tenham declarado, não esclareceram o fundamento dessa essencialidade nem as concretas circunstâncias e modos como o teriam transmitido às Rés. Resulta das regras de experiência comum que tal facto é essencial para a celebração do contrato definitivo, uma vez que, em princípio, os compradores não pretendem adquirir um bem onerado. Mas relativamente aos contratos promessa, é relativamente comum que o objeto deste contrato ainda se mostre onerado aquando da celebração deste contrato e que neste contrato os promitentes-vendedores assumam a obrigação de o vender o imóvel sem ónus nem encargos (obrigação assumida no contrato promessa em causa). Pode acontecer a circunstância de o imóvel ter um registo de hipoteca, mas já se mostrar pago o crédito garantido por essa hipoteca, faltando apenas o distrate da hipoteca. Pode igualmente acontecer que o pagamento do crédito garantido pela hipoteca venha a ser realizado com o preço da venda, ou seja, apenas no momento da celebração do contrato prometido. Trata-se de situações relativamente corriqueiras e, nessa medida, não lograram os Autores convencer o Tribunal da essencialidade da inexistência deste ónus para efeitos de celebração do contrato promessa e da comunicação dessa essencialidade às Rés. A nosso ver, a conduta posterior dos Autores até parece contrariar essa afirmação, uma vez que vieram efetivamente a celebrar o contrato de compra e venda do terreno ocorrendo o distrate da hipoteca apenas nesse mesmo ato. Sobre o conhecimento do registo dessa hipoteca pelas Rés ou seus colaboradores em momento anterior à celebração do contrato promessa não foi produzida prova suficientemente assertiva e esclarecedora.
O facto atinente à criação nos Autores da convicção da inexistência de registo surge contrariada pela disponibilização aos mesmos da certidão predial do terreno, que assim a puderam consultar e analisar. (…)
Relativamente aos sentimentos dos Autores, o Tribunal considerou que apenas resultou provado o descrito nos factos provados. Quanto ao mais, não foi produzida prova objetiva, desinteressada e cabalmente esclarecedora dos factos alegados pelos Autores. De notar que os Autores já contavam necessariamente com um período temporal de vários meses em que teriam de arranjar uma residência alternativa, uma vez que iam proceder à venda da sua casa e comprar um terreno no qual seria construída a sua nova residência, construção essa que seria iniciada desde a primeira pedra pelos Autores. A habitação dessa nova casa demoraria certamente vários meses, atento o tempo médio de construção. Assim sendo, cremos que, de acordo com as regras de experiência comum, o impacto na vida dos Autores não terá sido tão intenso quanto aquele que se mostrava alegado em sede de petição inicial.

Também não ficou demonstrado que os sentimentos experienciados pelos Autores e, bem assim, os encargos suportados descritos nos factos provados tenham tido origem na conduta das Rés (nexo causal). Como dissemos já, foi disponibilizada pela 2.ª Ré e chegou ao efetivo conhecimento dos Autores a certidão permanente do terreno da qual constava o registo da hipoteca que onerava o terreno, podendo estes consultá-la. Por outro lado, os promitentes-vendedores obrigaram-se a vender o terreno sem ónus nem encargos, ou seja, até à celebração do contrato definitivo deviam os promitentes-vendedores ter diligenciado no sentido de desonerar o terreno a cuja venda iriam proceder, como aliás, ocorre com relativa frequência. Apesar do registo da hipoteca e vicissitudes posteriores, que culminaram na revogação do contrato promessa, os Autores vieram efetivamente a celebrar o contrato prometido, ou seja, o contrato de compra e venda do terreno em causa. De acordo com o alegado pelos Autores, caso as Rés lhes tivessem transmitido o registo da hipoteca, não teriam celebrado o contrato promessa. Note-se que, tendo resolvido o contrato promessa na sequência do seu incumprimento por parte dos promitentes-vendedores, ainda assim os Autores optaram pela celebração do contrato definitivo de compra e venda do terreno."
Para fundamentarem essa impugnação, os recorrentes limitam-se a transcrever excertos dos depoimentos de parte prestados pelos autores e pelo legal representante da 2ª ré, bem como das testemunhas QQ, RR e KK, chegando a reconhecer que "segundo os depoimentos prestados em audiência de julgamento pelos colaboradores e representantes legais das Recorridas, as Recorridas não acautelaram tomar conhecimento da situação jurídica real do imóvel e dar a conhecer aos Recorrentes o ónus existente, antes da celebração do contrato promessa de compra e venda do terreno," acrescentando, no entanto, que "não nos parece, de todo, ser essa a realidade da situação, resultando, para nós, das regras da experiência comum que ambas as Recorridas analisaram a certidão de registo predial e tinham conhecimento exato do ónus que incidia sobre o terreno. No entanto, procuraram não suscitar qualquer tipo de obstáculo ou dúvida dos Recorrentes na celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno que urgia, para a 1ª Recorrida, ser realizada, de modo a viabilizar o contrato de compra e venda da moradia."
Ou seja, os recorrentes chegam até a reconhecer que apesar de os depoimentos em causa revelarem uma situação factual consentânea com a factualidade não provada constantes daqueles pontos 11, 13 e 14, pretendem que tais pontos passem a provados, sem que se perceba em que elementos probatórios sustentam a sua pretensão, sendo manifestamente insuficiente para a procedência da impugnação em causa o apelo às regras da experiência. Acresce que não aduziram argumentos no sentido de infirmar diretamente o raciocínio probatório adotado pelo Tribunal *a quo*, evidenciando que o mesmo é injustificado e inconsistente, sendo certo que após audição dos identificados depoimentos não vislumbramos qualquer motivo para divergir do juízo probatório constante da sentença recorrida.
Efetuada a análise da prova, não há elementos probatórios produzidos no processo que imponham ou justifiquem decisão diversa - como exige o nº1, do artigo 662.º, para que o Tribunal da Relação possa alterar a decisão da matéria de facto impugnada, no sentido proposto pelos apelantes,
Termos em que concluímos não haver motivo para concluir que o Tribunal *a quo* tenha incorrido - por violação das regras da ciência, da lógica ou da experiência - em qualquer *error in iudicando*, por erro na avaliação das provas, porquanto a convicção que esta Relação daquelas extrai coincide com a convicção da 1ª instância, inexistindo, por isso, razão bastante que imponha (como é suposto pelo nº 1 do art. 662º, do Código de Processo Civil) a alteração do juízo probatório referente à aludida materialidade.
Assim, ponderando, de uma forma conjunta e conjugada e com base em regras de experiência comum os meios de prova produzidos, concluímos que o juízo fáctico efetuado pelo Tribunal de 1ª Instância, no que concerne à matéria de facto em causa, se mostra conforme com a prova produzida, não se vislumbrando qualquer razão para proceder à alteração do ali decidido, improcedendo nesta parte a impugnação da decisão da matéria de facto.

*

Por último, os recorrentes pugnam pela ampliação da matéria de facto, pretendendo que se adite ao elenco dos factos provados um facto, que indicam como facto 20-A, no qual se dê como provado o teor da Cláusula Segunda do Contrato Promessa de Compra e Venda celebrado, junto sob o doc. n.º 17-A à petição inicial, com o seguinte teor: «Os PROMITENTES-VENDEDORES, asseguram aos segundos contratantes PROMITENTES-COMPRADORES que:
a) não existem quaisquer obrigações ou vínculos, de natureza real ou meramente obrigacional, envolvendo o citado TERRENO RÚSTICO».

Nesta parte, atento o disposto no artigo 662º, nº2, al. c), do Código de Processo Civil, entendemos que tal pretensão deve proceder, determinando-se, em conformidade, o aditamento daquele facto, que será o ponto 20.A dos factos provados.
Em conclusão, com exceção deste aditamento do facto 20-A, os factos a considerar são, por conseguinte, os acima indicados e que aqui se dão como reproduzidos.

*

3ª - Do erro de julgamento de direito

A atividade de mediação imobiliária encontra-se regulada pela Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que define a mesma como a procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens móveis (artigo 2.º, n.º 1).
O legislador português definiu, no artigo 17.º, n.º 1, deste diploma, um conjunto de obrigações que impendem sobre as empresas de mediação imobiliária, destacando-se, para os efeitos do presente processo, as seguintes:
(b) a obrigação de se certificarem da correspondência entre as características do imóvel objeto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes;
(c) a obrigação de propor aos destinatários os negócios de que for encarregada, fazendo uso da maior exatidão e clareza quanto às características, preço e condições de pagamento do imóvel em causa, de modo a não os induzir em erro; e
(d) a obrigação de comunicar imediatamente aos destinatários qualquer facto que possa pôr em causa a concretização do negócio visado.
Embora a versão atual da Lei n.º 15/2013 não imponha expressamente, ao contrário do anterior artigo 18.º, n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de março, a obrigação de verificar se sobre o imóvel recaem quaisquer ónus ou encargos, a jurisprudência e a doutrina têm sustentado, de forma consistente, que tal dever se mantém ínsito nas alíneas b) e c) do artigo 17.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013, porquanto a existência de ónus ou encargos sobre o imóvel constitui uma das suas características relevantes, essencial ao negócio visado, e a sua ocultação é suscetível de induzir os destinatários em erro ou de obstar à concretização do negócio (cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12 de setembro de 2023, processo n.º 1681/20.4T8CBR.C1, disponível em www.dgsi.pt, e Fernando Baptista Oliveira, Manual da Mediação Imobiliária, Almedina, 2019, p. 108).
Este entendimento foi mais recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal de Justiça, que no Acórdão de 17 de junho de 2025 (processo n.º 8147/21.3T8ALM.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt), onde se sumariou que “A violação dos deveres a que se referem as al.s c) e d), do n.º 1, do artigo 17.º, da Lei n.º 15/2013, de 8/2, destinam-se à protecção dos destinatários, tal como definidos no artigo 2.º, n.º 5, da citada Lei, e constituem “normas de proteção, disposições legais que impõem ou proíbem comportamentos com destino à proteção de interesses alheios ao agente” cuja violação … quando causadora de danos, é suscetível de conduzir à responsabilização civil da empresa de mediação por via do disposto no art. 483, n.º 1, 2.ª possibilidade, do CC.”
Importa ainda referir que, para a garantia desta responsabilidade, o artigo 7.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013 impõe às empresas de mediação imobiliária a titularidade de um seguro de responsabilidade civil, destinado ao ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de ações ou omissões das empresas, dos seus representantes e dos seus colaboradores, considerando-se terceiros todos os que, em resultado de um ato de mediação, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação.
A violação culposa do dever de informação que impende sobre o mediador imobiliário perante terceiro interessado é, por isso, suscetível de o constituir na obrigação de indemnizar.
Revertendo ao caso *sub judice*, e começando pela análise da responsabilidade da 1ª Ré, atento o pedido principal contra ela deduzido, cumpre salientar que o contrato de mediação imobiliária celebrado em 11 de setembro de 2020 entre os autores e a 1.ª ré tinha por objeto a promoção e venda do imóvel de que aqueles eram proprietários. Tal resulta inequivocamente do teor do contrato escrito.
A sentença recorrida concluiu que, dado que aquele contrato não abrangia a angariação de um terreno para os Autores, não recaía sobre a 1.ª ré, no âmbito da relação contratual, qualquer dever de informação relativamente aos ónus que incidiam sobre o terreno “...”,
Este raciocínio é formalmente correto no que respeita à responsabilidade contratual. O dever de informação acessório, fundado na boa-fé (artigo 762.º, n.º 2 do Código Civil), tem de revelar necessária conexão com as obrigações contratuais principais, o que,

quanto à 1.ª Ré, se circunscreve à venda do imóvel dos Autores.
Sucede, porém, que a análise não pode ficar-se por aí, como aliás reconheceu a sentença recorrida.
Conforme resultou da matéria de facto provada, e ora se confirma com o aditamento introduzido quanto ao facto provado 20-A, os colaboradores da 1.ª Ré, CC e DD, intervieram ativamente nas negociações conducentes à celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno.
Com efeito, emerge da factualidade provada, designadamente sob os pontos 2, 4, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 42, 43, 49, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, que CC negociou o preço, recebeu a documentação do imóvel (incluindo a certidão permanente contendo o registo da hipoteca), acompanhou os autores em visitas ao terreno e enviou-lhes a referida certidão sem qualquer esclarecimento sobre o ónus registado; após manifestação de interesse dos Autores na aquisição do terreno e por solicitação de CC, na qualidade de colaborador da 1.ª Ré, a 2.ª Ré remeteu o contrato-promessa de compra e venda desse terreno e a documentação a este atinente, para análise; a minuta do contrato-promessa de compra e venda do terreno foi remetida a colaboradores da 1º ré, que sugeriram alterações, tendo os autores acreditado e confiado nas declarações prestadas pelos colaboradores da 1ª ré, designadamente CC e DD.
Ora, esta conduta dos colaboradores da 1.ª Ré situa-se claramente no quadro geral das funções de um agente imobiliário, integrando-se na relação de comissão prevista no artigo 500.º do Código Civil.
Conforme resulta do regime desta disposição, a 1.ª Ré, enquanto comitente, responde objetivamente pelos danos causados pelos seus comissários no exercício das funções que lhes foram confiadas, independentemente de culpa própria. Para este efeito, não é necessário que o ato danoso seja praticado rigorosamente no exercício da função, bastando que se integre no quadro geral da respetiva competência.
Como se afirma na sentença recorrida «No caso dos autos, a relação de comissão desenvolve-se através do exercício das funções de agente imobiliário por conta de outrem - o comitente é a 1ª Ré, os comissários são CC e DD. *Existe o vínculo de comitente e comissário entre a mediadora imobiliária e um seu colaborador que desenvolve a atividade de mediação imobiliária numa loja da mediadora; ainda que se trate, tal colaborador, de mero angariador* (*cfr*. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 18/03/2014, processo n.º 1375/11.1TJCBR.C1, relator BARATEIRO MARTINS, disponível em www.dgsi.pt).
É essencial averiguar qual o quadro funcional dessa relação de comissão no sentido de estabelecer os limites dentro dos quais este regime será aplicável.
Sendo que *para aferir se o facto é praticado no exercício das funções confiadas ao comissário, não é necessário que o acto seja praticado rigorosamente no exercício da função, sob pena de se limitar excessivamente o alcance do art. 500. º do C. Civil (de outra maneira ficaria praticamente excluída a responsabilidade das pessoas colectivas, pois todo o facto ilícito envolve, em certo sentido, uma extralimitação daquela competência), bastando que se integre no quadro geral da respectiva competência* (*cfr*. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 12/11/2015, processo n.º 85/14.2T8PVZ.P1, relator FERNANDO BAPTISTA, disponível em www.dgsi.pt).
No que concerne ao terreno objeto dos presentes autos, resultou provado que CC visitou esse terreno com os Autores, tendo, ademais, trocado *e-mails* com a 2.ª Ré com vista à celebração do negócio de compra e venda: negociou o preço, ajustou as condições de pagamento, recebeu documentação. Por seu turno, DD também trocou *e-mails* com a 2ª Ré acerca do negócio sobre o terreno, propondo alterações à minuta do contrato promessa a celebrar. Não nos suscita dúvidas afirmar que CC e DD atuaram nestes moldes no exercício de funções inseridas no quadro funcional de ação de um agente imobiliário, portanto, da relação de comissão com a 1ª Ré.»
Importa assim decidir se a conduta dos colaboradores da 1º ré, em concreto, a remessa da certidão predial para os autores sem qualquer esclarecimento acerca do ónus registado consubstancia ou não um facto ilícito apto a gerar responsabilidade civil extracontratual, nos termos do artigo 483.º do Código Civil.
O Tribunal *a quo* considerou que não, os recorrentes sustentam que sim.
A respeito desta questão, consideramos, diferentemente do entendimento sufragado na sentença recorrida, que o dever de informação sobre a existência de ónus ou encargos que recaem sobre o imóvel não se esgota no mero envio da certidão predial. A mediadora está obrigada a informar de forma clara e inequívoca os destinatários do negócio, não se podendo escudar na circunstância de estes poderem aceder à informação por consulta própria, porque de natureza pública. Com efeito, afigura-se manifestamente insuficiente, à luz das exigências impostas pelo artigo 17.º, n.º 1, alíneas b) e c), da Lei n.º 15/2013, o mero reencaminhamento de um documento

técnico, no caso a certidão permanente de registo predial, a destinatários sem formação técnica e sem qualquer nota explicativa sobre o seu conteúdo. O dever de informação completa e clara sobre as características essenciais do imóvel, nomeadamente a existência de ónus ou encargos de elevado montante, impõe uma comunicação ativa, direta e inequívoca, e não a mera disponibilização de um documento cuja interpretação requer conhecimentos técnicos que o destinatário médio não possui.
A esta conclusão não obsta o facto de o contrato-promessa conter uma cláusula através da qual os promitentes-vendedores assumem a obrigação de vender o imóvel livre de ónus e encargos. Com efeito, tal cláusula, sendo contratualmente vinculativa para as partes do contrato-promessa, não substitui nem elide a obrigação de informação prévia que recai sobre a mediadora imobiliária, tanto mais que o seu efeito prático apenas é acionável se os promitentes-compradores tiverem consciência anterior do problema e das respetivas consequências no plano negocial, o que, no caso, manifestamente não aconteceu, como o demonstrou a surpresa dos autores ao serem alertados para a hipoteca pelo seu projetista já após a celebração do contrato-promessa. Aliás, no caso concreto, consta inclusivamente da cláusula segunda do contrato-promessa de compra e venda do terreno que «Os PROMITENTES-VENDEDORES, asseguram aos segundos contratantes PROMITENTES-COMPRADORES que: a) não existem quaisquer obrigações ou vínculos, de natureza real ou meramente obrigacional, envolvendo o citado TERRENO RÚSTICO».
Resulta, pois, dos elementos probatórios constantes dos autos que os colaboradores da 1.ª ré: (i) receberam a certidão permanente do terreno, a qual continha o registo da hipoteca voluntária registada em 2010; (ii) não alertaram os autores para o referido ónus antes da celebração do contrato-promessa, e apesar de terem sugerido alterações ao contrato-promessa em causa, permitiram que nele constasse uma cláusula que não correspondia à realidade relativa à inexistência de quaisquer obrigações ou vínculos, de natureza real ou meramente obrigacional, envolvendo o citado prédio rústico.
Esta conduta configura uma omissão ilícita dos deveres de informação previstos no artigo 17.º, n.º 1, alíneas b), c) e d) da Lei n.º 15/2013, que constitui norma de proteção destinada também à tutela de terceiros destinatários dos negócios de mediação.
A violação dos deveres de informação faz incorrer o responsável no dever de indemnização dos danos a que haja dado causa, verificados os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual.
Dispõe o art.º 483.º/1 do C.C. que «aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação.»
Deste normativo emerge que constituem pressupostos da obrigação de indemnizar por factos ilícitos o facto voluntário do agente, a ilicitude, a imputação do facto ao lesante, o dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano.
No caso, tendo em vista apurar se a 1ª ré é civilmente responsável perante os autores ao abrigo do disposto nos artigos 483.º e 500.º do Código Civil importa, por conseguinte, apurar, se para além da ilicitude (violação de norma de proteção) e culpa (atuação pelo menos negligente dos comissários, que não alertaram sobre o conteúdo da certidão), se verificam os demais requisitos previstos no art. 483º, nº1, do Código Civil, quais sejam, os danos e o nexo de causalidade entre o facto e os danos.
Neste domínio, a nossa lei adotou a doutrina da causalidade adequada, ao estabelecer que a obrigação de indemnização só existe em relação aos danos que o lesado provavelmente não teria sofrido se não fosse a lesão - artigo 563º, do Código Civil, teoria que, de acordo com a exposição expressa no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de março de 2026, proferido no âmbito do processo nº 21572/23.6T8PRT.P1.S1, disponível in www.dgsi.pt, “simplificadamente, pode formular-se assim: um facto é causa de um resultado, sempre que, em termos de normalidade social, seja adequado a produzir esse resultado. Teoria ou doutrina da causalidade adequada que um largo sector da doutrina considerada acolhida - ou, pelo menos, ínsita - no nosso direito (art.º 563.º do Código Civil). Considerada a esta luz, a norma reguladora da causalidade, aplicável a toda e qualquer obrigação de informação, analisa esse requisito, decompondo-o em dois critérios. O primeiro corresponde ao chamado critério da condicionalidade - só deve ser considerado como causa aquele facto que, em concreto, tenha provocado aquele dano - e o segundo corresponde ao critério da adequação - só deve ser considerado como causa aquela condição *sine qua non que*, em abstracto, segundo a sua natureza geral, seja adequada ou apropriada para provocar aquele dano (art.º 563.º do Código Civil).
(…)

O que conduz à conclusão de que o nexo de adequação se tem de aferir segundo um juízo *ex ante* e não *ex post*, portanto segundo um juízo de prognose póstuma: com este oximoro quer-se significar que o juiz deve deslocar-se mentalmente para o passado, para o momento em que a conduta foi praticada e ponderar, enquanto observador objectivo, se, dadas as regras gerais de experiência e o normal acontecer dos factos - *o id quod plerumque accidit* - a acção praticada teria como consequência a produção do evento. Caso conclua que a produção do evento era imprevisível ou que, sendo previsível, era improvável ou de verificação rara, a imputação objectiva não deverá ter lugar."

Revertendo ao nosso caso concreto, entendemos que a violação dos deveres de informação por parte da 1ª ré, nos termos acima indicados, não constitui causa adequada dos danos que resultaram provados, a que se referem os pontos 46, 47 e 48 dos factos provados, pelo que a pretensão indemnizatória dos recorrentes não pode proceder.

Com efeito, procedendo à reconstituição cronológica e causal dos acontecimentos - tal como resultam da matéria de facto provada -, observa-se uma sucessão de eventos cuja análise não permite, com o rigor exigido pelo artigo 563.º do Código Civil, atribuir à 1ª ré (nem à segunda ré, como adiante veremos) a produção dos danos invocados.

Desde logo, a hipoteca em causa foi constituída em 2010, dez anos antes de qualquer contacto entre as partes destes autos. Trata-se de um facto pré-existente, de natureza pública (sujeito a registo predial, por definição acessível a qualquer interessado), e cuja existência é absolutamente estranha à atuação das rés - que não a constituíram, não beneficiaram dela e não tinham qualquer ingerência sobre a sua subsistência ou extinção.

Por outro lado, o contrato-promessa celebrado entre os autores e os promitentes-vendedores contém, na sua cláusula terceira, uma obrigação destes últimos de vender o terreno «livre de quaisquer ónus, encargos, de pessoas e bens ou qualquer outro tipo de responsabilidades». Esta cláusula, cuja existência os próprios recorrentes não questionam, antes a invocam (aliás, pretendendo o aditamento de um ponto 20-A com idêntico teor, extraído da cláusula segunda) - demonstra que o regime contratual estabelecido entre promitentes-compradores e promitentes-vendedores já previa e regulava precisamente a situação de o imóvel se encontrar onerado à data da promessa, impondo aos vendedores a obrigação de o desonerar até à data da escritura definitiva. Esta é, como bem nota a sentença recorrida, uma prática absolutamente corrente no tráfego jurídico imobiliário português: é frequente a celebração de contratos-promessa sobre imóveis hipotecados, cabendo ao vendedor proceder ao distrate, normalmente com o produto da própria venda, no momento da escritura.

Acresce que resultou provado que, já depois da celebração do contrato-promessa, os promitentes-vendedores comunicaram aos autores não terem possibilidade de pagar a dívida ao credor hipotecário (facto provado n.º 29). Não compareceram, por duas vezes, à escritura agendada (factos provados n.ºs 33 e 36). E os autores, em consequência desse incumprimento, declararam resolvido o contrato-promessa por carta de 29.01.2021 (facto provado n.º 38).

É, pois, este incumprimento definitivo do contrato-promessa pelos promitentes-vendedores - por incapacidade financeira destes para satisfazer o crédito hipotecário, facto absolutamente estranho às rés, que sobre ele não tinham qualquer controlo, conhecimento prévio ou possibilidade de previsão - que constitui a causa imediata e direta de toda a sequência de acontecimentos posteriores: a necessidade de negociações com o credor hipotecário, a contratação de mandatária, as despesas com escrituras não realizadas e, finalmente, o pagamento adicional de 5.000,00 € exigido pelo credor hipotecário.

A esta cadeia de acontecimentos acresce um elemento de particular relevância para a apreciação do nexo causal: resultou provado que, após a resolução do contrato-promessa por incumprimento dos promitentes-vendedores, os autores, através de mandatária, encetaram negociações diretas com estes e com o credor hipotecário - negociações em que as rés não tiveram qualquer intervenção (factos provados n.ºs 39 e 40), as quais culminaram na celebração da escritura definitiva de compra e venda com renúncia de hipoteca, em 11.03.2021 (facto provado n.º 41).

Ora, tendo o contrato-promessa sido validamente resolvido por incumprimento culposo e definitivo dos promitentes-vendedores, assistia aos autores, nos termos do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil, o direito a exigir destes a restituição do sinal em dobro, direito que ascenderia a 30.000,00 €. Em vez de exercerem esse direito, os autores optaram, numa decisão livre, ponderada e absolutamente estranha a qualquer atuação das rés, por prosseguir as negociações tendentes à celebração do contrato definitivo, suportando para tal os custos adicionais de que agora se queixam.

Esta opção dos autores constitui um facto novo, voluntário e idóneo, por si só, a explicar a produção dos danos reclamados, e interrompe, nos termos gerais, qualquer nexo de causalidade que porventura se pudesse estabelecer entre a alegada omissão informativa das rés - ocorrida meses antes, no momento da celebração do contrato-promessa - e os prejuízos que vieram a manifestar-se na sequência dessa escolha posterior e autónoma.
Ou seja, os danos efetivamente sofridos pelos Autores não decorrem dessa alegada omissão, mas sim do incumprimento do contrato-promessa pelos promitentes-vendedores e da subsequente opção dos Autores por negociar diretamente a celebração do contrato definitivo. São estes os factos que constituem a causa adequada dos danos, e são estes os sujeitos - os promitentes-vendedores, terceiros estranhos a esta lide na qualidade de demandados - sobre quem recairia, em tese, a responsabilidade pelos prejuízos decorrentes do seu incumprimento contratual.
A existência de uma hipoteca registada sobre um imóvel objeto de contrato-promessa - sobretudo quando, como sucede no caso dos autos, o próprio contrato já contempla e regula essa eventualidade através de cláusula que impõe ao vendedor a obrigação de desoneração até à escritura - não é, segundo as regras da experiência comum e a prática corrente do mercado imobiliário português, uma circunstância idónea a desencadear, por si só, o tipo de consequências que se verificaram: o incumprimento definitivo do vendedor por incapacidade de pagamento da dívida hipotecária, seguido da resolução do contrato e de negociações subsequentes com o credor em virtude de os promitentes-vendedores terem declarado que não dispunham de meios para a liquidar nem do montante recebido a título de sinal, que já haviam dissipado.
Estas circunstâncias - a desproporção entre o valor do crédito hipotecário e o valor do negócio, e a alegada (embora não demonstrada) incapacidade económica dos promitentes-vendedores - são precisamente o tipo de circunstâncias «excecionais ou extraordinárias» a que se refere a formulação negativa da causalidade adequada, e que, justamente por o serem, quebram qualquer cadeia de imputação que se pretenda estabelecer a partir da alegada omissão informativa das Rés quanto ao simples registo predial da hipoteca.
Não pode, pois, dizer-se que os danos sofridos pelos autores são consequência normal e previsível, segundo as regras da experiência, de uma eventual omissão de alerta sobre a existência de uma hipoteca registada num imóvel objeto de contrato-promessa, sendo, antes, consequência de um conjunto de circunstâncias que se inscrevem na esfera de terceiros (os promitentes-vendedores e a sua concreta situação patrimonial) e que escapam, por inteiro, ao âmbito de previsibilidade e de controlo das rés.
A conclusão alcançada é, ademais, consonante com a delimitação que a jurisprudência mais recente do Supremo Tribunal de Justiça tem feito do âmbito dos deveres de informação das empresas de mediação imobiliária, no sentido de que tais deveres não convertem a mediadora em garante de circunstâncias que dependem exclusivamente de terceiros.
Com efeito, no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17.06.2025, processo n.º 8147/21.3T8ALM.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt, decidiu-se que não incumbe à mediadora imobiliária assegurar-se da capacidade financeira dos promitentes-compradores para a obtenção de crédito bancário, sendo essa uma obrigação que apenas a estes incumbe, e que, não tendo a mediadora qualquer ingerência sobre tal matéria, não pode ser responsabilizada pelas consequências decorrentes da impossibilidade de obtenção do crédito pretendido.
O raciocínio é diretamente transponível, *mutatis mutandis*, para a situação dos presentes autos: tal como não incumbe à mediadora assegurar-se da capacidade financeira dos promitentes-compradores para honrarem o preço, também não lhe incumbe assegurar-se da capacidade financeira dos promitentes-vendedores para satisfazerem os seus credores hipotecários e procederem ao distrate de ónus registados sobre os imóveis que pretendem vender. Em ambos os casos, está-se perante matéria que se desenvolve exclusivamente na esfera de relações entre os promitentes contratantes e terceiros (instituições bancárias, credores hipotecários), relativamente à qual a mediadora é, por definição, alheia.
Se a mediadora não pode ser responsabilizada por o promitente-comprador não obter o crédito necessário ao pagamento do preço, com igual ou maior razão não pode ser responsabilizada por o promitente-vendedor não conseguir liquidar o crédito hipotecário que onera o bem prometido vender, tanto mais que esta última circunstância nem sequer impede, em si mesma e em abstrato, a celebração do negócio definitivo, como o demonstra, aliás, o desenrolar dos próprios factos dos autos, em que o negócio veio a concretizar-se.
Concluímos assim, à semelhança da decisão constante da sentença recorrida, ainda

que, em parte, com fundamentação distinta, pela improcedência da ação relativamente à 1ª ré, seja por via da responsabilidade civil contratual, seja por via da responsabilidade civil extracontratual.
Passando agora à apreciação da responsabilidade da 2ª Ré, o Tribunal *a quo* concluiu que o dever de informação relativamente aos autores, a existir, se mostrava cumprido com o envio da certidão permanente do terreno da qual constava o registo da referida hipoteca, aí se tendo decidido, entre o mais, que:
«na concreta situação dos nossos autos, o envio ao terceiro destinatário do negócio, através de uma mediadora imobiliária com a qual este contactava diretamente, da certidão permanente de registo predial do imóvel era uma forma eficaz e suficiente de comunicação ao terceiro dos ónus que incidiam sobre o terreno em causa. Cremos que, neste caso, o dever de informação que recai sobre a mediadora imobiliária não vai além da disponibilização do documento onde consta o registo de uma oneração na medida em que não consideramos exigível, nem sequer expectável, que a 2.ª Ré alertasse uma outra sociedade do mesmo ramo, através da qual comunicava com os Autores (a aqui 1.ª Ré), para a necessidade de atentar em algo tão habitual como seja os ónus registados sobre o bem imóvel (como fez, aliás, com outros factos menos recorrentes - *cfr*. *e-mail* de 11.09.2020 reproduzido no facto provado n.º 63).(…)
Desta forma, concluindo pela existência deste dever de informação a cargo da mediadora imobiliária 2.ª Ré, mas também pelo cumprimento desse dever com o envio da certidão permanente do imóvel à 1.ª Ré para que esta a disponibilizasse aos Autores, concluímos não dever esta Ré ser responsabilizada perante os Autores…»
Concordamos, no essencial, com tais considerações.
Acresce que, ainda que assim não se entendesse, sempre seria, de igual modo, de concluir que também relativamente à 2ª ré (tal como sucede em relação à 1ª ré) não se pode afirmar que os danos sofridos pelos autores são consequência normal e previsível, segundo as regras da experiência, de uma eventual omissão de alerta sobre a existência de uma hipoteca registada no imóvel objeto de contrato-promessa, sendo, antes, consequência de um conjunto de circunstâncias já acima referidas e que escapam, por inteiro, ao âmbito de previsibilidade e de controlo da 2ª ré.
Ou seja, mesmo que se entendesse que a 2.ª ré deveria ter ido mais além e alertado expressamente os autores para o significado do registo constante da certidão, tal conduta adicional não teria, segundo um juízo de prognose, alterado o desfecho da cadeia de acontecimentos que conduziu aos danos reclamados.
Na verdade, mesmo que os Autores tivessem sido expressamente alertados, no momento da celebração do contrato-promessa, para a existência da hipoteca, a celebração desse contrato, tendo em conta a cláusula que impunha aos promitentes-vendedores a obrigação de desoneração até à escritura, prática comum no mercado, não seria, em si mesma, impedida ou desaconselhada de forma que se possa afirmar, com a segurança exigida pelo artigo 563.º do Código Civil, que os autores não teriam celebrado o contrato. E, mesmo que o não tivessem celebrado, os danos efetivamente sofridos - honorários de mandatária para negociação pós-incumprimento, despesas notariais com escrituras agendadas e frustradas, e pagamento adicional ao credor hipotecário - são danos que pressupõem, na sua génese, precisamente a celebração do contrato-promessa e o posterior incumprimento dos promitentes-vendedores, não sendo, por isso, danos que se possam reconduzir, em termos de adequação causal, à conduta informativa da 2.ª Ré quanto ao conteúdo da certidão predial.
Por outras palavras: o nexo de causalidade que os autores pretendem estabelecer entre a conduta da 2.ª ré e os danos sofridos assenta numa cadeia de pressupostos hipotéticos sucessivos - se tivessem sido alertados, não teriam celebrado o contrato-promessa; se não o tivessem celebrado, não teriam sido confrontados com o incumprimento dos vendedores; se não tivessem sido confrontados com esse incumprimento, não teriam suportado as despesas reclamadas - cadeia que, para além de pouco consistente em cada um dos seus elos (designadamente o primeiro, dada a prática comum de contratos-promessa sobre imóveis onerados), não pode servir de fundamento a um juízo de adequação causal nos termos exigidos pelo artigo 563.º do Código Civil, sob pena de se converter a mediadora imobiliária em seguradora universal de todas as vicissitudes, ainda que imprevisíveis e da esfera de terceiros, que possam afetar o negócio mediado.
Da análise precedente resulta, com clareza, que os danos provados têm a sua causa adequada, nos termos do artigo 563.º do Código Civil, no incumprimento definitivo do contrato-promessa pelos promitentes-vendedores, por alegada (embora não provada) incapacidade financeira destes para satisfazerem o crédito hipotecário que onerava o terreno - facto absolutamente estranho à atuação das rés, que sobre ele não tinham qualquer controlo, conhecimento prévio ou dever de previsão -, e na subsequente e autónoma opção dos autores em prosseguir, mediante negociação direta com aqueles

e com o credor hipotecário, para a celebração do contrato definitivo.
Falecendo o nexo de causalidade, pressuposto cumulativo e indispensável para se concluir pela responsabilidade civil das Rés, fica prejudicada a questão da cobertura dos respetivos contratos de seguro, mantendo-se inalterada a absolvição daquelas decretada na primeira instância, embora por fundamentos jurídicos não integralmente coincidente.
Por último, os recorrentes insurgem-se contra o segmento decisório da sentença recorrida que absolveu as rés como litigantes de má-fé, tendo o Tribunal a quo entendido que as posições jurídicas por elas assumidas eram processualmente defensáveis, ainda que, na análise do caso concreto e de acordo com a factualidade que resultou provada, não as tenha acolhido.
Nada na presente decisão contraria esse juízo. Pelo contrário, a circunstância de a questão decisiva do recurso - a falta de nexo de causalidade - exigir uma análise jurídica aprofundada, situada num plano dogmático que não se confunde com a mera valoração da prova, é elemento adicional que reforça a conclusão de que as posições assumidas pelas partes não revelam a consciência da falta de fundamento que a litigância de má-fé pressupõe.
Mantém-se, pois, a improcedência do pedido de condenação por litigância de má-fé das rés.
Impõe-se, por conseguinte, negar provimento ao presente recurso, com a consequente confirmação da sentença recorrida, ainda que, em parte, com fundamentação distinta.

*

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 527º do Código de Processo Civil, a decisão que julgue o recurso condena em custas a parte que lhes tiver dado causa, presumindo-se que lhes deu causa a parte vencida, na respetiva proporção.
Como a apelação foi julgada improcedente, mercê do princípio da causalidade, as custas serão da responsabilidade dos Recorrentes.

*

Síntese conclusiva (da exclusiva responsabilidade da Relatora - artigo 663º, nº7, do Código de Processo Civil):
(…)

*

III - DECISÃO
Pelo exposto, acordam os juízes subscritores deste acórdão da 5ª Secção, Cível, do Tribunal da Relação do Porto, em julgar a apelação improcedente, confirmando a sentença recorrida.
Custas pelos Recorrentes.

*

Porto, 1 de julho de 2026
Os Juízes Desembargadores
Teresa Pinto da Silva
Teresa Fonseca
Carlos Gil