TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
849/18.8T8BGC.G1	13 de fevereiro de 2020	Alcides Rodrigues

DESCRITORES

Contrato de mediação imobiliária > Direito à remuneração

SUMÁRIO

I- O nexo causal entre a atividade da mediadora e o contrato que o seu cliente vem a celebrar não é abalado pela cessação do contrato de mediação ocorrida entre aqueles dois atos.

II- Para que a mediadora imobiliária tenha direito à remuneração incumbe-lhe a alegação e prova de factos que permitam estabelecer o nexo causal entre a atividade de mediação desenvolvida por aquela e a concretização do negócio levada a cabo pelo comitente.

TEXTO INTEGRAL

Acordam na 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

I. Relatório

“X – Engenharia e Certificação Unipessoal, Lda.” intentou ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra L. C., peticionando que a ré seja condenada a proceder ao pagamento da retribuição/remuneração da cláusula 5ª do contrato de mediação imobiliária, resultado do lucro cessante da retribuição contratualmente estipulada, no valor de € 6.150.

Para tanto alegou, em resumo, que, no exercício da sua actividade de mediação imobiliária, celebrou com a ré um contrato de mediação imobiliária, em 27 de abril de 2017, em regime de exclusividade, tendo como finalidade única e exclusiva, e como objeto, a angariação de comprador por parte da autora, para promover a venda dos imóveis propriedade da ré.

O preço da venda dos imóveis seria pelo montante de 110.000,00€ e a remuneração da autora, ascenderia ao valor de 5%, sobre o montante da venda efetuada, acrescido do montante de IVA à taxa legal em vigor.

O contrato vigoraria pelo prazo de 12 meses a contar da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer dos contraentes.

Em janeiro de 2018, a ré enviou uma carta à autora, denominada “rescisão de contrato de mediação”.

Em 2 de março de 2018, a ré vendeu os seus imóveis pelo preço de € 100.000,00, no período de vigência do contrato de mediação outorgado com a autora.

*

Citada, a Ré apresentou contestação, pugnando pela total improcedência da acção (cfr. fls. 52 a 65 e 93 a 96).

Alegou, em resumo, que não lhe foi dada qualquer opção pela escolha de um regime de não exclusividade, nem foi informada, por parte da autora, dos efeitos desse regime, pelo que essa cláusula deve ser excluída do contrato. E invocou a nulidade do contrato.

Mais alega que tinha motivo justificativo para a rescisão do contrato celebrado com a autora.

*

A autora pronunciou-se sobre a exceção da nulidade do contrato, pugnado pela sua improcedência.

*

Realizada audiência prévia, foi elaborado despacho saneador nele se tendo afirmado a validade e a regularidade da instância; foi dispensada a fixação do objeto do litígio e dos temas da prova (cfr. fls. 56 a 58).

*

Procedeu-se a audiência de julgamento (cfr. fls. 66 a 70).

*

Posteriormente, o Mm.º Julgador "a quo" proferiu sentença (cfr. fls. 79 a 98), nos termos da qual decidiu julgar:

a) improcedente a exceção da nulidade do contrato de mediação imobiliária celebrado entre autora e ré, com base no instituto do abuso de direito;
b) verificada a exclusão da cláusula de exclusividade do mencionado contrato de mediação imobiliária;
c) improcedente o pedido de condenação da ré a pagar a retribuição/remuneração da cláusula 5ª do contrato de mediação imobiliária, no valor de € 6.150,00.

*

Inconformada, a autora interpôs recurso da sentença (cfr. fls. 99 a 150) e, a

terminar as respectivas alegações, formulou as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«Primeira conclusão:

O Tribunal A Quo, decidiu, que:

Pelo exposto e nos termos expostos, julgo:

a) improcedente a exceção da nulidade do contrato de mediação imobiliária celebrado entre autora e ré, com base no instituto do abuso de direito;

b) verificada a exclusão da cláusula de exclusividade do mencionado contrato de mediação imobiliária;

c) improcedente o pedido de condenação da ré a pagar a retribuição/remuneração da cláusula 5ª do contrato de mediação imobiliária, no valor de € 6 150.

Segunda conclusão:

O que está em causa, neste recurso, e a única questão a decidir nos presentes autos, a saber, e em benefício da aqui autora:

-a existência de nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré, e que conduziria, em termos de decisão final-sentença, á aqui autora ver a sua pretensão de receber a sua retribuição.

Terceira conclusão:

O Tribunal A Quo, salvo o devido respeito, não procedeu nem analisou, nem ponderou o pedido formulado em sede de todos os elementos de prova documental, e dos factos articulados, por parte da aqui recorrente/autora.

Quarta conclusão:

2. A aqui recorrente, na sequência, de um contrato considerado plenamente válido de mediação imobiliária, entre recorrente e recorrida, através de uma versão de pretensão de exclusão da cláusula de exclusividade no contrato de mediação imobiliária, faz com que o Tribunal não avaliasse a prova documental, que resulta claro da mesma, que não existe ab initio logo, fundamento para a

denuncia do contrato.

Quinta conclusão:

3.Então, as questões a decidir nos presentes autos, e explanadas na douta sentença, são as seguintes:

-os factos dados como provados;

-os factos não provados;

-motivação dos factos dados como provados;

-motivação dos factos dados como não provados;

-e a fundamentação de Direito

Sexta conclusão:

Veio a aqui recorrente, propugnar, em sede dos presentes autos, que a recorrida, fosse condenada a pagar àquela a quantia de 6.150,00€ a titulo de retribuição, resultante das obrigações dai resultantes, atento o facto do regime de exclusividade.

Sétima conclusão:

O Tribunal A Quo, deu em sede de fundamentação de facto, os seguintes factos como provados:

1º) A autora dedica-se à atividade de mediação imobiliária, e usa o nome de "Y Imobiliária" e tem como objeto e escopo social atividades de elaboração de projetos de engenharia e arquitetura para a construção civil, atividades de consultoria na área de segurança e higiene no trabalho, certificação energética, acústica e similares em edifícios; atividades de compra e venda de bens imobiliários, nomeadamente edifícios residenciais, não residenciais e de terrenos; inclui atividade de subdivisão de terrenos em lote; atividades de exploração de bens imobiliários, nomeadamente edifícios residenciais, não residenciais e de terrenos; atividades de intermediação na compra, venda, arrendamento ou atividades similares sobre imóveis executadas por conta de terceiros; atividades de angariação, relacionadas com a compra, venda, arrendamento e similares, sobre imóveis realizadas por entidades

independentes, para atividade de mediação imobiliária; administração de imóveis desenvolvidas em nome dos proprietários por entidades com poderes de representação para a prática de atos de administração dos imóveis; actividade de gestão do funcionamento de edifícios exercidas em nome dos proprietários, quer administração dos condomínios dos próprios edifícios, quer por entidades independentes (artigo 1º da petição inicial).

2º) No exercício da sua atividade, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária com a autora, em 27 de abril de 2017, com o número 355-2017 (artigo 2º da petição inicial).

3º) O referido contrato tinha como finalidade e objeto a angariação de comprador por parte da autora, para promover a venda dos imóveis propriedade da ré (artigo 3º da petição inicial).

4º) Os referidos imóveis correspondem a:

a) fração autónoma, designada pela letra R, correspondente a uma habitação, tipologia t 3, sita na rua ..., n.º 3, 3º esquerdo, da união de freguesias de ..., ..., do concelho de Bragança, inscrito na matriz urbana sob o número ..., da referida união de freguesias, descrito na conservatória do registo predial de Bragança sob o número ...;

b) fração autónoma designada pela letra H, correspondente a um estacionamento coberto e fechado, sito na cave do edifício, designado com o n.º 8, sito no edifício identificado na alínea anterior (artigos 4º, 5º e 6º, da petição inicial).

5º) No contrato de mediação, também ficou acordado que o preço de venda dos imóveis seria no montante de € 110 000 (artigo 7º da petição inicial).

6º) Mais ficou acordado que a remuneração da autora ascenderia ao valor de 5% sobre o montante da venda efetuada, acrescido do montante de iva à taxa legal em vigor (artigo 8º da petição inicial).

7º) O mencionado contrato vigoraria pelo prazo de 12 meses a contar da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos

períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer dos contraentes (artigo 9º da petição inicial).

8º) A autora promoveu as diligências necessárias e pertinentes para a promoção da venda do imóvel, com o objetivo de angariar comprador para o mesmo (artigo 10º da petição inicial).

9º) Promoveu a publicação da fotografia do imóvel na sua revista referente à "Y Imobiliária – proprietários regional", referente à Y Bragança, titulada pela autora (artigo 11º da petição inicial).

10º) O preço da venda do imóvel sofreu uma redução de € 110.000, para € 107 000, por indicação telefónica da ré, em 10 de agosto de 2017 (artigo 13º da petição inicial).

11º) A fração H dispunha de certificado energético (artigo 15º da petição inicial).

12º) Em janeiro de 2018, por carta datada e remetida via ctt, remetida pela ré à autora, sob o assunto "rescisão de contrato de mediação", a ré denunciava o mencionado contrato, alegando que deixava de ter interesse na venda do imóvel, atento o facto da construção de uma moradia da ré estar suspensa por razões pessoais e que a ré não poderia ficar privada do seu apartamento (artigos 18º e 19º da petição inicial).

13º) A ré promoveu a venda das referidas frações R e H aos compradores N. P. e mulher J. S., em 2 de março de 2018, pelo preço global de € 100 000 (artigo 23º da petição inicial).

14º) Na escritura referida em 13º, interveio na mediação da venda a sociedade "W – sociedade de mediação imobiliária, lda." (artigo 26º da petição inicial).

15º) As transmissões encontram-se já inscritas a favor dos compradores (artigo 29º da petição inicial).

16º) A autora promoveu, através de mandatária para o efeito, o envio de missiva junto da ré, em 16 de abril de 2018, registada e com aviso de receção, a solicitar o pagamento da quantia de € 6150, conforme documento de fls. 26 e

27, cujos demais dizeres se dão aqui por reproduzidos para todos os efeitos legais (artigos 32º e 33º da petição inicial)

17º) A ré não foi alertada ou feita qualquer explicação ou informação por parte da autora sobre os efeitos da contratação em regime de exclusividade (artigo 4º da contestação).

18º) A autora não conseguiu angariar comprador para o imóvel da ré (artigo 10º da contestação). 19º) Em finais de fevereiro de 2018, a ré foi contactada por N. P., J. S. e por um representante da "W – mediação imobiliária, lda.", referindo que lhe pretendiam comprar as frações destinadas a habitação e garagem (artigo 26º da contestação).

20º) Com o decorrer de várias negociações, as partes acordam na celebração do negócio pelo preço global de € 100 000 (artigo 27º da contestação).

Oitava conclusão:

Ora, é aqui que o Tribunal não deveria ter considerado o teor da denuncia do contrato em questão, face ã prova documental escritura de compra e venda, e as datas sequenciais entre a data da alegada denuncia e a realização da compra e venda dos imóveis.

Nona conclusão:

Até porque, a transação foi intermediada por congénere da aqui recorrente.

Décima conclusão:

Ao que parece o aqui Tribunal A Quo, não ponderou este facto – teor da carta – com o facto de venda dos imóveis por parte da recorrida, como sendo quase concomitantes – isto porque ao que se mostra também como provado, no item 14º, que a mesma venda foi promovida por entidade imobiliária!

Décima primeira conclusão:

Pelo que se refere que é de facto incoerente estes factos dados como provados, com o facto do aqui Tribunal A Quo, ter considerado como excluída do contrato celebrado entre as partes, o da exclusividade.

Décima segunda conclusão:

Pois a aqui recorrida, informou que a construção da moradia estava suspensa, e depois passado um mês promove a venda dos imóveis, ao que parece, salvo o devido respeito, estas factos não foram objeto de ponderação factual/documental, e de análise circunstancial.

Décima terceira conclusão:

Assim, ao que nos parece, e salvo o devido respeito, o Tribunal A quo, parece que se estribou e debruçou apenas, num item a exclusão da cláusula de exclusividade, e não tomou a devida análise, salvo o devido respeito, na sequência temporal dos factos ocorridos.

Décima quarta conclusão:

E como já referido, a escritura é realizada dia 02 de Março, com a concessão de crédito por parte de uma instituição bancária, a favor dos compradores, num período de tempo de 36 dias...!!!!!

Décima quinta conclusão:

Ao que resulta da prova produzida, a aqui recorrente, não pretenderia liquidar a retribuição à aqui recorrente, mas foi liquidar a outra congénere!

Décima sexta conclusão:

Concluindo-se, que a causa invocada, face ao facto de a aqui recorrida, ter promovido a venda num espaço de cerca de 36 dias, parece desculpa para promover a venda através da outra entidade imobiliária, o que de facto aconteceu.

Décima sétima conclusão:

Parecem factos tão relevantes e tão meticulosamente articulados, que o Tribunal A Quo, não ponderou na análise da prova aqui produzida.

Décima oitava conclusão:

A recorrida, que poderia ter feito, não alterou o regime de exclusividade, para o regime da não exclusividade, que a lei permite...até porque a mesma passou a ser assessorada por congénere da aqui recorrente!!!!????

Décima nona conclusão:

Todas estas questões, de falta de ponderação de prova, circunstancial e temporal, que a aqui recorrente considera tão pertinentes colocar aqui em sede do presente recurso, e salvo o devido respeito, o Tribunal A Quo, deveria ter analisado o ponderado essa prova, em termos de circunstâncias temporais.

Vigésima conclusão:

E, no que tange aos factos não provados, se estribam no seguinte, por parte do Tribunal A Quo, a saber:

b) Factos nãos provados

Da discussão da prova não se provou que:

a) Na sequência das referidas diligências de promoção e angariação de comprador, nos termos contratuais, para além da respetiva publicidade do imóvel a terceiros, na área da comarca de Bragança e demais zona geográfica envolvente, a autora pretendia, através dos seus agentes comerciais, promover as várias visitas ao identificado prédio urbano, pertença da ré, ao que esta recusou (artigo 14º da petição inicial).

b) Na sequência do trabalho efetuado pela autora, a mesma conseguiu angariar cliente para a venda do imóvel (artigo 16º da petição inicial).

c) Só que a ré não permitiu a visita do imóvel em questão (artigo 17º da petição inicial).

d) Os compradores identificados em 13º dos factos provados eram clientes da autora, ou seja, faziam parte da relação de interessados – futuros adquirentes – na compra do imóvel com caraterísticas ao já identificado e que se situasse naquela zona de localização (artigo 24º da petição inicial).

e) Tanto mais que os referidos adquirentes mostraram interesse no imóvel junto da autora e, através de um colaborador, foi designado dia e hora para visita ao mesmo, o que a ré se recusou a permitir (artigo 25º da petição inicial).

f) Na ausência de qualquer explicação ou informação diferente por parte da autora, na data da celebração, a ré ficou convencida de que poderia denunciar

o contrato unilateralmente entes do prazo aí previsto de 12 meses, desde que com dez dias de antecedência relativamente à data em que pretendia a cessação (artigo 13º da contestação).

g) A ré não identifica o imóvel de que foi proprietária em qualquer das fotografias que constam do documento de fls. 19 verso e 20 (artigo 14º da contestação).

h) A ré ficou convencida de que a autora se havia conformado e aceite a denúncia do contrato (artigo 24º da contestação).

Não se responde aos artigos 12, 21, 22, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49 da petição inicial por se tratar d matéria conclusiva ou de direito.

Não se responde ao artigo 20 da petição inicial por ser repetido. Não se responde aos artigos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 da contestação por se tratar de matéria conclusiva ou de direito.

Não se responde ao artigo 28 da contestação por ser repetido.

Em relação ao artigo 8 da contestação, provou-se o contrário, o que consta do artigo 4º dos factos provados.

Vigésima primeira conclusão:

Assim, no que se refere aos factos não provados, parece que a versão carreada para os autos e a prova testemunhal, não deveria ter sido colhida, essencialmente a favor da aqui recorrida, salvo melhor entendimento.

Vigésima segunda conclusão:

Tanto mais que a aqui recorrente, ao ter promovido todas as diligências de venda e publicidade, como explicado, sempre na esteira de um regime de exclusividade em vigor, porquanto tendo em atenção os custos investidos com essas mesmas publicitações – veja-se imóvel publicado na revista Y, conforme junto com a petição inicial.

Vigésima terceira conclusão:

Conclui-se que quanto á fundamentação por parte do Tribunal A Quo, quanto aos factos dados como provados, não será razoável, que a cláusula de exclusividade tenha sido declarada com a verificação da sua exclusão do referido contrato, apenas com as declarações da aqui recorrida.

Vigésima quarta conclusão:

E assim, se conclui que o Tribunal A Quo, não ponderou os factos temporais decorridos num lapso de tempo tão curto, como já se referiu – dia 25 de Janeiro carta, dia 02 de Março escritura!

Vigésima quinta conclusão:

Ora, também a aqui recorrida, não colocou em causa a missiva remetida pela recorrente a solicitar a remuneração do montante de 6,150,00 €.

Vigésima sexta conclusão:

E quanto à fundamentação de Direito, o Tribunal A Quo decidiu quanto às questões de:

Atenta a causa de pedir formulada pelos autores e as exceções deduzidas pela ré na sua contestação, são os seguintes os thema decidendu:

a) apreciação da nulidade do contrato de mediação imobiliária celebrado entre autora e ré;

b) nulidade da cláusula de exclusividade desse contrato de mediação imobiliária;

c) apreciação do pedido formulado pela autora, do direito à remuneração

25.Ora, aqui de interesse para o recurso aqui em crise, e quanto á fundamentação de Direito, apenas de referir o seguinte:

26.Apenas no que se refere á exclusão da cláusula de exclusividade do contrato em apreço, o Tribunal A Quo, decidiu o seguinte:

Passemos então agora a analisar o segundo thema decidendu

– a invocada nulidade da cláusula de exclusividade desse contrato de mediação imobiliária.

Conforme supra referido, o presente contrato de mediação imobiliária celebrado entre autora e ré, é um contrato de adesão, em que as cláusulas estão pré definidas pelo angariador da venda do imóvel, não restando alternativas ao cliente, senão aceitar as cláusulas que estão pré-elaboradas.
Trata-se, assim, de um contrato de adesão, que contém cláusulas contratuais gerais, cujo regime legal é estabelecido pelo decreto-lei n.º 446/85, de 25 de outubro e sucessivas alterações legislativas, com a última redação dada pelo decreto-lei n.º 323/2001, de 17 de dezembro.

O artigo 1º desse mencionado diploma legal, estatui:

«1 - As cláusulas contratuais gerais elaboradas sem prévia negociação individual, que proponentes ou destinatários indeterminados se limitem, respectivamente, a subscrever ou aceitar, regem-se pelo presente diploma.
2 - O presente diploma aplica-se igualmente às cláusulas inseridas em contratos individualizados, mas cujo conteúdo previamente elaborado o destinatário não pode influenciar.
3 - O ónus da prova de que uma cláusula contratual resultou de negociação prévia entre as partes recai sobre quem pretenda prevalecer-se do seu conteúdo».

Citando o acórdão do tribunal da relação de Guimarães de 6 de junho de 2019, juiz desembargador relator dr. Pedro Damião e Cunha, disponível em www.dgsi.pt, «Trata-se de cláusulas pré-elaboradas pelo proponente, sem prévia negociação individual, dirigidas a um grupo indeterminado de destinatários e que estes se limitam a aceitar (a aderir) sem possibilidade de discutir ou modificar o conteúdo que lhe é proposto. A questão levantada pelo Tribunal Recorrido respeita, como se referiu, à comunicação ou informação que alegadamente devia ter sido prestada pela Ré à Autora sobre as cláusulas

contratuais gerais incluídas no contrato de seguro, imposta pelo art. 5º do DL n.º 446/85. O exercício efectivo, eficaz, da autonomia privada impõe que a vontade de contratar por banda dos aderentes aos contratos se encontre bem formada, desde logo, com completo conhecimento de todo o clausulado.

É imperioso que os contraentes conheçam com rigor as cláusulas a que se vão vincular. Por isso, devem as mesmas, ainda antes da subscrição ou outorga do contrato, ser dadas a conhecer aos aderentes.

É, no fundo, uma elementar imposição do princípio da boa fé contratual, a impor a comunicação, na íntegra, dos projectos negociais – cfr. art. 227º do CC.

Com efeito, através da consagração de um tal dever de comunicação/informação, visa-se, em última instância, assegurar que o aderente possa ter um conhecimento efectivo das cláusulas antes de subscrever a proposta, pois apesar de estarem pré-formuladas são estipulações negociais, que por isso pressupõem um acordo (esclarecido) de ambas as partes, em particular do aderente.

Neste sentido, Ana Prata (16) diz que "Os deveres de informação e de esclarecimento designadamente os relativo ao conteúdo contratual, sua composição e seu significado, assumem particular relevância quando se esteja perante dois sujeitos cujo poder negocial se apresente desequilibrado, revestindo então essas obrigações maior amplitude para aquela das partes que detenha uma posição negocial susceptível de lhe permitir impor à contraparte cláusulas, que esta, em consequência da sua debilidade contratual, não aperceba no seu integral significado ou de que, mais simplesmente, nem sequer tome conhecimento."

Este dever (pré-contratual) de comunicação mostra-se acolhido expressamente pelo art. 5º do DL n.º 446/85, ao ali prever que:

"1. As cláusulas contratuais gerais devem ser comunicadas na íntegra aos

aderentes que se limitem a subscrevê-las ou a aceitá-las.

2. A comunicação deve ser realizada de modo adequado e com a antecedência necessária para que, tendo em conta a importância do contrato e a sua extensão e complexidade das cláusulas, se torne possível o seu conhecimento completo e efectivo por quem use de comum diligência.

3. O ónus da prova da comunicação adequada e efectiva cabe ao contratante determinado que submeta a outrem as cláusulas contratuais gerais".

Trata-se de um dever ou encargo que incumbe, portanto, a quem pretenda prevalecer-se das cláusulas.

Daqui que, segundo o citado n.º 3, a respectiva prova pertença ao predisponente de tais cláusulas ou de contratos que delas façam uso.

Ora, quanto às consequências dessa não prova (da aludida comunicação das cláusulas contratuais gerais), a lei também não deixa dúvidas ao consignar no art. 8º, al. a) do DL n.º 446/85 que tais cláusulas (não comunicadas) se consideram excluídas dos contratos onde sejam inseridas (17) - como aliás, já referimos, foi o entendimento do Tribunal Recorrido».

A ré alega que a cláusula inserida no mencionado contrato de mediação imobiliária referente ao regime de exclusividade não lhe foi comunicada nem explicitada. Cumpriu assim a ré o seu ónus de alegação dessa incomunicabilidade desta cláusula, como facto extintivo do dever de cumprimento contratual, nos termos do artigo 342.º, n.º 2, do código civil, pelo que competia à autora alegar e provar que tal cláusula foi comunicada e explicitada à ré.

Contudo, a autora não logrou fazer prova do cumprimento desse dever de informar a ré do regime de exclusividade inserto no contrato de mediação imobiliária.

Por conseguinte, temos que considerar que se verifica esta exceção, devendo considerar-se excluída do contrato de mediação imobiliária a cláusula de

exclusividade.

Vigésima sétima conclusão:

Ora, o não direito, á remuneração por parte da aqui recorrente junto da recorrida, foi um argumento que o Tribunal A Quo, colheu por parte da prova testemunhal, que reconduziu á aplicação do Direito supra invocado.

Vigésima oitava conclusão:

Considerando, que o argumento de não continuidade do contrato de mediação imobiliária, a vigorar entre recorrente e recorrida, não parece que seja válido, pois que o contrato entre as mesmas continuou em vigor.

Vigésima nona conclusão.

E a cláusula da exclusividade nunca foi colocada em causa por parte da aqui recorrida, só em sede de contestação.

Trigésima conclusão:

Por isso que, a aqui recorrente considera que a aplicação do Direito em causa, nem se coloca como regras a aplicar no caso em concreto, salvo melhor entendimento.

Trigésima primeira conclusão:

E quanto à remuneração por parte da recorrida junta da recorrente, a saber:

Analisemos agora o terceiro thema decidendu - apreciação do pedido formulado pela autora, do direito à remuneração.

Conforme supra referido, não se suscitam dúvidas que estamos perante um contrato de mediação imobiliária.

A propósito da remuneração, a lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, dispõe:

«1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração

ocorra.

2 - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel».

Citando o acórdão do tribunal da relação de Guimarães de 28 de setembro de 2017, juiz desembargador relator dr. António Figueiredo de Almeida, disponível em www.dgsi.pt, «Conforme se refere no Acórdão da Relação de Guimarães de 12/06/2014, no processo nº 1218/10.3TBBCL.G1, relatado pelo Desembargador Filipe Caroço e subscrito pelo ora relator, "tem-se entendido que a remuneração é devida mesmo que a ação do mediador não constitua a única causa da conclusão e perfeição do negócio visado [Acórdão da Relação do Porto de 20.9.2001, proc. nº 0131169, in www.dgsi.pt], mas uma sua causa adequada.

Como se refere naquele aresto, "nos contratos de mediação, o direito à remuneração nasce da conclusão dos negócios objecto da mediação, mas a conclusão, para o mediador – isto resulta da essência do contrato – surge quando tais negócios se consideram aproximados entre o comitente e terceiros e consegue a adesão destes, haja ou não execução posterior.

Deve, porém, haver um nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio."

Também na situação tratada naquele acórdão, a empresa mediadora havia diligenciado no sentido de arranjar compradores para um prédio dos, aí, réus, o que conseguiu, tendo estes procedido à cessação do contrato de mediação com essa mediadora e vendido o imóvel aos compradores arranjados por aquela mediadora.

Basta o contributo causal preponderante e injustificado do cliente proprietário do bem no sentido da não concretização do negócio para que haja lugar à remuneração.

Também o Dr. Fernando Baptista de Oliveira, O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial, CEJ, 2016, páginas 14 e segs, refere que "agora (diferentemente, portanto, do anterior DL 211/2004) a atividade do mediador já não é definida por uma obrigação de diligenciar, mas, sim, de procurar (... destinatários para a realização de negócios). O que é bem diferente da obrigação de... concretização do negócio visado, (obrigação) esta que inexiste, pois isso não depende da vontade do mediador, mas do seu cliente e do interessado encontrado. O termo destinatários parece algo impreciso, pois destinatário é aquele que já celebrou o negócio visado, ou que seguramente o celebrará. E não é isso que se visa com aquela palavra destinatários, antes o que se pretende ali falar é de meros interessados no negócio visado, que podem celebrá-lo, ou não!

Mas sendo a obrigação essencial que impende sobre a mediadora a de angariar interessado para o negócio, praticar atos isolados, tal significa que não basta que a mediadora faça diligências no sentido de aproximar os interessados na realização do negócio. Se assim fosse bastar-lhe-ia simular um comprador que se mostrasse interessado e depois desistisse do negócio, mesmo que sem qualquer fundamento sério.

Portanto, em princípio parece que se torna necessário que o contrato previsto seja levado a bom termo. Claro que o contrato visado pode não ser integralmente cumprido. Mas aí já não será a mediadora responsável por tal incumprimento, tendo direito a receber a comissão acordada. De qualquer forma, em princípio, o pagamento da comissão encontra-se ligado à conclusão do negócio pretendido, no caso, a projetada venda».

E, continuando a citar o mesmo aresto, «Entende ainda o Dr. Fernando Baptista de Oliveira, ibidem, páginas 57 e segs que "tem sido entendimento generalizado na jurisprudência que o mediador, no contrato de mediação imobiliária, só tem direito à remuneração convencionada com o comitente/cliente se o negócio visado (constituindo objeto legal da sua

atividade de mediação) vier a ser concluído/concretizado e desde que a celebração deste tenha sido o corolário ou a consequência da sua atividade – exigindo-se um nexo causal entre a sua atuação (no âmbito da mediação) e a outorga do contrato visado (competindo ao mediador a alegação e prova dos pressupostos do seu direito, particularmente da verificação desse mesmo nexo causal).

Isto é, o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, nomeadamente a prática dos atos adequados a conseguir que seja atingido o objetivo do contrato – a concretização e perfeição do negócio visado com a mediação.

Dito de outra forma: o mediador adquire o direito a receber a remuneração/comissão quando o seu trabalho influi sobre a conclusão do negócio – ou seja, o mediador tem direito à comissão quando, embora a sua atividade não seja a única causa determinante da cadeia dos factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, contribuiu/influiu (decisivamente) para ela, (Cfr., v.g.:

«O direito da mediadora à retribuição acordada no âmbito de um contrato de mediação imobiliária pressupõe, por regra e sem prejuízo das exceções previstas na lei, que a mediadora tenha desenvolvido uma concreta atividade no sentido de angariar um interessado para a celebração do negócio, que o negócio visado pelo contrato de mediação tenha sido concretizado e que este negócio tenha sido celebrado com um terceiro angariado pela mediadora, de tal modo que se possa afirmar que a conclusão do contrato foi o resultado da atividade desenvolvida pela mediadora em virtude de esta se integrar na cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido, ainda que não tenha sido a única causa.» Ac. TRC de 17.12.2014, proc. 242/11.3TBNZR.C1, Catarina Gonçalves».

De acordo com a jurisprudência mais dominante sobre a questão da remuneração num contrato de mediação imobiliária, tem que existir um nexo

causal entre a actividade da mediadora e o negócio visado vier a ser concretizado, com base ou na sequência da atuação da mediadora.

No caso concreto, a autora não logrou provar que a ré vendeu o seu imóvel a um cliente que a mesma angariou e que, por causa imputável à ré, o negócio visado não se veio a concretizar. O que sucedeu é que a ré denunciou o contrato de mediação imobiliária e que, posteriormente a essa denúncia, foi contactada por uma pessoa de uma outra agência imobiliária, que lhe apresentou pessoas potenciais compradores do seu imóvel, tendo a ré vendido o imóvel a essas pessoas indicadas pela outra imobiliária.

Assim, não se verifica o nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré.

Por conseguinte, não se verificando este nexo causal, a pretensão da autora terá forçosamente que soçobrar.

Trigésima segunda conclusão:

Então, e de acordo com o Direito aqui aplicado, assim o Tribunal A Quo, deveria ter decidido, logo na presente sentença, pela procedência da ação, e a aqui recorrida, ser condenada a pagar a devida remuneração á recorrente, porque e sendo bem interpretada a causa e a invocação da denúncia do contrato em apreço, nunca haveria lugar à mesma.

Trigésima terceira conclusão:

Assim, o contrato em vigor, logo regime de exclusividade, logo procedência da ação.

Trigésima quarta conclusão:

Então os presentes autos, parece que, a falta de ponderação correta das provas produzidas, deveria ser ponderada na sua motivação.

Trigésima quinta conclusão:

Pelo que a aqui recorrente, não concorda com a explanação por parte do Tribunal A Quo, em que a aqui recorrente viu quartada a possibilidade de ser

remunerada na quantia peticionada nos presentes autos, do montante de 6.150,00€.

Trigésima sexta conclusão:

E por isso, em sentido de conclusão e resumo da prova factual, documental e respetiva aplicação do direito, deve a sentença A Quo ser alterada e a recorrida ser condenada a liquidar a quantia de 6.150,00€, procedendo a presente ação.

Trigésima sétima conclusão:

E por isso que, e pelas razões ora invocadas, e mais ainda, acresce que não poderia o Tribunal A Quo ter desvalorizado a prova como desvalorou no sentido de decidir pela improcedência da ação, absolvendo a ré/recorrida do pedido peticionado.

Trigésima oitava conclusão:

E por isso que nos termos do art. 662º/1 do Código de Processo Civil, com as devidas adaptações, deverá ser modificada a decisão de facto, o que se invoca, pelo facto da prova produzida conforme já invocado, deverá impor decisão diversa, ou seja, clarificar o invocado, da proferida pelo Tribunal A Quo.

Trigésima nona conclusão:

-Assim, não decidindo, o Tribunal A Quo, violou o art. 662º/nº 1 do Código do Processo Civil, pelo que deve ser revogada a sentença em apreço, passando a considerar-se procedente a presente ação, condenando-se a recorrida no valor peticionado nos autos.

E como propugnado, fazendo-se assim,

JUSTIÇA!»

*

A ré veio informar não pretender responder, nem apresentar contra-alegações (cfr. fls. 154).

*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo (cfr. fls. 155).

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

*

II. Questões a decidir.

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações do(s) recorrente(s), não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso e não tenham sido ainda conhecidas com trânsito em julgado [cfr. artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil (doravante, abreviadamente, designado por CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho].

No caso, as questões que se colocam à apreciação deste Tribunal, por ordem lógica da sua apreciação, consistem em saber:

i) – Da impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto.
ii) – Da existência de nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré.

*

III. Fundamentos

IV. Fundamentação de facto.

A sentença recorrida deu como provados os seguintes factos:

1º) A autora dedica-se à atividade de mediação imobiliária, e usa o nome de "Y Imobiliária" e tem como objeto e escopo social atividades de elaboração de projetos de engenharia e arquitetura para a construção civil, atividades de consultoria na área de segurança e higiene no trabalho, certificação energética, acústica e similares em edifícios; atividades de compra e venda de bens imobiliários, nomeadamente edifícios residenciais, não residenciais e de terrenos; inclui atividade de subdivisão de terrenos em lote; atividades de exploração de bens imobiliários, nomeadamente edifícios residenciais, não residenciais e de terrenos; atividades de intermediação na compra, venda, arrendamento ou atividades similares sobre imóveis executadas por conta de terceiros; atividades de angariação, relacionadas com a compra, venda, arrendamento e similares, sobre imóveis realizadas por entidades independentes, para atividade de mediação imobiliária; administração de imóveis desenvolvidas em nome dos proprietários por entidades com poderes de representação para a prática de atos de administração dos imóveis; atividade de gestão do funcionamento de edifícios exercidas em nome dos proprietários, quer administração dos condomínios dos próprios edifícios, quer por entidades independentes (artigo 1º da petição inicial).

2º) No exercício da sua atividade, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária com a autora, em 27 de abril de 2017, com o número 355-2017 (artigo 2º da petição inicial).

3º) O referido contrato tinha como finalidade e objeto a angariação de comprador por parte da autora, para promover a venda dos imóveis propriedade da ré (artigo 3º da petição inicial).

4º) Os referidos imóveis correspondem a:

a) fração autónoma, designada pela letra R, correspondente a uma habitação, tipologia t 3, sita na rua ..., n.º 3, 3º esquerdo, da união de freguesias de ..., ..., do concelho de Bragança, inscrito na matriz urbana sob o número ..., da referida

união de freguesias, descrito na conservatória do registo predial de Bragança sob o número ...;

b) fração autónoma designada pela letra H, correspondente a um estacionamento coberto e fechado, sito na cave do edifício, designado com o n.º 8, sito no edifício identificado na alínea anterior (artigos 4º, 5º e 6º, da petição inicial).

5º) No contrato de mediação, também ficou acordado que o preço de venda dos imóveis seria no montante de € 110 000 (artigo 7º da petição inicial).

6º) Mais ficou acordado que a remuneração da autora ascenderia ao valor de 5% sobre o montante da venda efetuada, acrescido do montante de iva à taxa legal em vigor (artigo 8º da petição inicial).

7º) O mencionado contrato vigoraria pelo prazo de 12 meses a contar da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer dos contraentes (artigo 9º da petição inicial).

8º) A autora promoveu as diligências necessárias e pertinentes para a promoção da venda do imóvel, com o objetivo de angariar comprador para o mesmo (artigo 10º da petição inicial).

9º) Promoveu a publicação da fotografia do imóvel na sua revista referente à "Y Imobiliária – proprietários regional", referente à Y Bragança, titulada pela autora (artigo 11º da petição inicial).

10º) O preço da venda do imóvel sofreu uma redução de € 110 000, para € 107 000, por indicação telefónica da ré, em 10 de agosto de 2017 (artigo 13º da petição inicial).

11º) A fração H dispunha de certificado energético (artigo 15º da petição inicial).

12º) Em janeiro de 2018, por carta datada e remetida via ctt, remetida pela ré à autora, sob o assunto "rescisão de contrato de mediação", a ré denunciava o mencionado contrato, alegando que deixava de ter interesse na venda do

imóvel, atento o facto da construção de uma moradia da ré estar suspensa por razões pessoais e que a ré não poderia ficar privada do seu apartamento (artigos 18º e 19º da petição inicial).

13º) A ré promoveu a venda das referidas frações R e H aos compradores N. P. e mulher J. S., em 2 de março de 2018, pelo preço global de € 100 000 (artigo 23º da petição inicial).

14º) Na escritura referida em 13º, interveio na mediação da venda a sociedade "W – sociedade de mediação imobiliária, lda." (artigo 26º da petição inicial).

15º) As transmissões encontram-se já inscritas a favor dos compradores (artigo 29º da petição inicial).

16º) A autora promoveu, através de mandatária para o efeito, o envio de missiva junto da ré, em 16 de abril de 2018, registada e com aviso de receção, a solicitar o pagamento da quantia de € 6150, conforme documento de fls. 26 e 27, cujos demais dizeres se dão aqui por reproduzidos para todos os efeitos legais (artigos 32º e 33º da petição inicial)

17º) A ré não foi alertada ou feita qualquer explicação ou informação por parte da autora sobre os efeitos da contratação em regime de exclusividade (artigo 4º da contestação).

18º) A autora não conseguiu angariar comprador para o imóvel da ré (artigo 10º da contestação).

19º) Em finais de fevereiro de 2018, a ré foi contactada por N. P., J. S. e por um representante da "W – mediação imobiliária, lda.", referindo que lhe pretendiam comprar as frações destinadas a habitação e garagem (artigo 26º da contestação).

20º) Com o decorrer de várias negociações, as partes acordam na celebração do negócio pelo preço global de € 100 000 (artigo 27º da contestação).

*

B) E deu como não provados:

a) Na sequência das referidas diligências de promoção e angariação de comprador, nos termos contratuais, para além da respetiva publicidade do imóvel a terceiros, na área da comarca de Bragança e demais zona geográfica envolvente, a autora pretendia, através dos seus agentes comerciais, promover as várias visitas ao identificado prédio urbano, pertença da ré, ao que esta recusou (artigo 14º da petição inicial).

b) Na sequência do trabalho efetuado pela autora, a mesma conseguiu angariar cliente para a venda do imóvel (artigo 16º da petição inicial).

c) Só que a ré não permitiu a visita do imóvel em questão (artigo 17º da petição inicial). d) Os compradores identificados em 13º dos factos provados eram clientes da autora, ou seja, faziam parte da relação de interessados – futuros adquirentes – na compra do imóvel com caraterísticas ao já identificado e que se situasse naquela zona de localização (artigo 24º da petição inicial).

e) Tanto mais que os referidos adquirentes mostraram interesse no imóvel junto da autora e, através de um colaborador, foi designado dia e hora para visita ao mesmo, o que a ré se recusou a permitir (artigo 25º da petição inicial).

f) Na ausência de qualquer explicação ou informação diferente por parte da autora, na data da celebração, a ré ficou convencida de que poderia denunciar o contrato unilateralmente entes do prazo aí previsto de 12 meses, desde que com dez dias de antecedência relativamente à data em que pretendia a cessação (artigo 13º da contestação). g) A ré não identifica o imóvel de que foi proprietária em qualquer das fotografias que constam do documento de fls. 19 verso e 20 (artigo 14º da contestação).

h) A ré ficou convencida de que a autora se havia conformado e aceite a denúncia do contrato (artigo 24º da contestação).

*

V. Fundamentação de direito.

1. Da impugnação da matéria de facto.

Em sede de recurso, a apelante impugna a decisão sobre a matéria de facto proferida pelo tribunal de 1.ª instância.

Para que o conhecimento da matéria de facto se consuma, deve previamente a recorrente, que impugne a decisão relativa à matéria de facto, cumprir o (triplo) ónus de impugnação a seu cargo, previsto no artigo 640º do CPC, o qual dispõe que:

"1- Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:
a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
b) 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;
c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.
2- No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:
a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respectiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;
b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição

dos excertos que considere importantes.
3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º.».

Por sua vez, determina o art. 639º do CPC (ónus de alegar e formular conclusões):

«1 - O recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão.
2 - Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar:
a) As normas jurídicas violadas;
b) O sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas;
c) Invocando-se erro na determinação da norma aplicável, a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada.
3 - Quando as conclusões sejam deficientes, obscuras, complexas ou nelas se não tenha procedido às especificações a que alude o número anterior, o relator deve convidar o recorrente a completá-las, esclarecê-las ou sintetizá-las, no prazo de cinco dias, sob pena de se não conhecer do recurso, na parte afetada.
4 - O recorrido pode responder ao aditamento ou esclarecimento no prazo de cinco dias.
5 – (…)».

A exigência que o legislador consagrou no art. 607º, n.º 4, do CPC, quanto à decisão da matéria de facto, impondo ao Tribunal o dever de fundamentação e de análise crítica da prova, tem como contraponto a exigência imposta às partes, que pretendam impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto, de cumprirem os ónus estabelecidos nos arts. 639º e 640º, ambos do CPC (1).

À luz do citado art. 640º, e seguindo a lição de Abrantes Geraldes (2), sempre que o recurso de apelação envolva a impugnação da decisão sobre a matéria de facto deve o recorrente observar as seguintes regras:

«a) Em quaisquer circunstâncias, o recorrente tem de indicar os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões;
b) Deve ainda especificar, na motivação, os meios de prova constantes do processo ou que nele tenham sido registados que, no seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos;
c) Relativamente a pontos de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, para além da especificação obrigatória dos meios de prova em que o recorrente se baseia, cumpre-lhe indicar com exactidão, na motivação, as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere oportunos;
d) (…);
e) O recorrente deixará expressa, na motivação, a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, exigência que vem na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar a interposição de recursos de pendor genérico ou inconsequente;
(…)».

Esse ónus tripartido encontra a sua razão de ser nos princípios estruturantes da cooperação, da lealdade e boa-fé processuais, visando garantir, em última análise, a seriedade do próprio recurso instaurado, arredando eventuais manobras dilatórias de protelamento do trânsito em julgado da decisão (3).
Segundo a regra geral estabelecida no art. 635º do CPC, são as conclusões que

delimitam o objeto do recurso, de modo que a exigência da especificação dos concretos pontos de facto cuja modificação é pretendida pelo recorrente não poderá deixar de ser enunciada nas conclusões (4).

Como se salienta no Ac. do STJ de 22/10/2015 (relator Manuel Tomé Soares Gomes), in www.dgsi.pt., no domínio do regime recursal cível importa ter presente, em primeiro lugar, que a finalidade do recurso não é proferir um novo julgamento da ação, mas julgar a própria decisão recorrida.

E, em segundo lugar, no que respeita à impugnação da decisão de facto, esta decisão tem por objeto os juízos probatórios parcelares, positivos ou negativos, sobre cada um dos factos relevantes, embora com o alcance da respetiva fundamentação ou motivação.

Neste quadro, a apreciação do erro de julgamento da decisão de facto é circunscrita aos pontos impugnados, até porque o sistema consagrado não admite recursos genéricos contra a decisão da matéria de facto, embora, quanto à latitude da investigação probatória, o tribunal de recurso tenha um amplo poder inquisitório sobre a prova produzida que imponha decisão diversa, como decorre do preceituado no artigo 662.º, n.º 1, do CPC.

São, portanto, as referidas condicionantes da economia do julgamento do recurso e da natureza da decisão de facto que postulam o ónus, a cargo da parte impugnante, de delimitar com precisão o objeto do recurso, ou seja, de definir as questões a reapreciar pelo tribunal "ad quem", especificando os concretos pontos de facto ou juízos probatórios, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 640.º do CPC. Tal especificação pode fazer-se de diferentes modos: o mais simples, por referência ao ponto da sentença em que se encontram inseridos ou, então, pela transcrição do próprio enunciado.

Debruçando-se especificamente sobre o (in)cumprimento dos requisitos formais de impugnação da decisão da matéria de facto previstos no n.º 1 do art.º 640.º do CPC, refere Abrantes Geraldes (5):

"A rejeição total ou parcial do recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto deve verificar-se em algumas das seguintes situações: (…)
a) Falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (arts. 635º, n.º 4, e 641º, n.º 2, al. b)); (…)
b) Falta de especificação, nas conclusões, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados (art. 640º, n.º 1, al. a)); (…)
c) Falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados (v.g. documentos, relatórios periciais, registo escrito, etc.); (…)
d) Falta de indicação exata, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda; (…)
e) Falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação.
(…)
Recorrendo uma vez mais ao ensinamento do autor que vimos citando (6), dir-se-á que as "referidas exigências devem ser apreciadas à luz de um critério de rigor. Trata-se, afinal, de uma decorrência do princípio da auto-responsabilidade das partes, impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo".

Não desconhecemos que a orientação predominante no Supremo Tribunal de Justiça tem vindo a revelar-se mais flexível e mais maleável, no que respeita ao cumprimento dos mencionados ónus estabelecidos no art. 640º do CPC, principalmente em relação aos de natureza essencialmente formal ou secundária, devendo ser feita uma interpretação dessa norma mais consentânea com as exigências dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade (7).
Sobre estes ónus e sobre as consequências do seu não cumprimento total ou

parcial, é possível distinguir um ónus primário ou fundamental de delimitação do objeto e de fundamentação concludente da impugnação – que consta atualmente do n.º 1 do art. 640º do CPC – e um ónus secundário – tendente, não propriamente a fundamentar e delimitar o recurso, mas a possibilitar um acesso mais ou menos facilitado pela Relação aos meios de prova gravados relevantes (previsto presentemente no art. 640º, n.º 2, al. a), do CPC). Ora, sendo a inobservância do ónus primário sancionada com a rejeição imediata do recurso na parte afetada, dada a sua indispensabilidade, já em relação ao incumprimento do ónus secundário "justifica-se alguma maleabilidade, em função das especificidades do caso, da maior ou menor dificuldade que ofereça, com relevo, designadamente, para a extensão dos depoimentos e das matérias em discussão", posto que "se a falta de indicação exata das passagens da gravação não dificulta, de forma substancial e relevante, o exercício do contraditório, nem o exame pelo tribunal, a rejeição do recurso, com este fundamento, afigura-se uma solução excessivamente formal, rigorosa e sem justificação razoável" (8).

Em resumo, quando não for cumprido o ónus "primário" ou "fundamental" de delimitação do objeto e de fundamentação concludente da impugnação constante nas alíneas do n.º 1 do art. 640º do CPC há lugar à rejeição do recurso, total ou parcial.

Todavia, as conclusões não têm de reproduzir todos os elementos do corpo das alegações; mais concretamente, a especificação dos meios de prova, a indicação das passagens das gravações e mesmo as respostas pretendidas não têm de constar, formalmente, das conclusões recursórias, bastando incluí-las no corpo alegatório, diversamente do que sucede, por razões de objetividade e certeza, com os concretos pontos de facto impugnados (9).

No caso concreto, lidas as conclusões e a alegação do recurso de apelação, verifica-se que a recorrente desde logo não deu cumprimento ao ónus

impugnatório estabelecido na alínea a), do n.º 1, do art. 640º do CPC, pois, em ambas, limitou-se a reproduzir toda a factualidade provada (sétima conclusão), bem como todos os factos não provados (vigésima conclusão), sem enunciar, seja por remissão, seja por reprodução, seja por qualquer outra via, os concretos pontos de factos que considera incorretamente julgados.

Malgrado referir que o Tribunal "a quo" não analisou, nem ponderou, o pedido formulado em sede de todos os elementos de prova documental e dos factos articulados, por parte da recorrente/autora, bem como fazer críticas à valoração/ponderação feita pelo tribunal recorrido (por ex., 8ª, 9ª, 10ª, 24ª, 34ª, 36ª, 37ª conclusões), que diz ser incoerente com a exclusão da cláusula da exclusividade do contrato celebrado entre as partes, por não ter atentado na sequência temporal dos factos ocorridos (11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 24ª conclusões), pugnando expressamente pela modificação da decisão de facto por a prova produzida impor decisão diversa (38ª conclusões), a verdade é que a recorrente não cuidou de indicar, especificadamente, um a um, os concretos pontos de facto que, no seu entender, foram erroneamente julgados.

Tão pouco deu cumprimento ao ónus decorrente da al. c), do n.º 1, do art. 640º do CPC, pois, sequer nas alegações, não tomou posição expressa sobre a concreta redação que entende que deveria ter sido conferida à factualidade que (alegadamente) queria impugnar.

De facto, a recorrente não indicou o sentido da decisão pretendida para cada um dos pontos da matéria de facto de que discorda, não enunciando qualquer alteração que, na sua ótica, devia ser feita sobre a factualidade que pretendia pôr em causa.

Ou seja, muito embora a apelante tenha manifestado discordâncias quanto à decisão de facto, não identificou depois, com a indispensável precisão e clareza, quais os concretos factos que, afinal, em seu entender, deviam considerar-se provados ou que, tendo sido julgados não provados, deveriam considerar-se provados e com que redação.

É, por conseguinte, manifesto que a recorrente incumpriu o ónus primário de delimitação estabelecido nas als. a) e c) do n.º 1 do art. 640.º do CPC.

Nessa medida, tem que se entender que, ao não cumprir tais ónus impugnatórios, a recorrente acabou por não circunscrever o objeto do recurso no que concerne à impugnação da matéria de facto nos termos exigidos pelo legislador.

Donde, ao abrigo do proémio do n.º 1 do art. 640.º do CPC, se impõe a rejeição (total) do recurso atinente à impugnação da decisão da matéria de facto.

Acresce que, como vem entendendo a doutrina e a jurisprudência dominante do STJ, no âmbito do recurso de impugnação da decisão da matéria de facto não cabe despacho de convite ao seu esclarecimento ou aperfeiçoamento das respetivas alegações, sendo este tipo de despacho reservado apenas e só para os recursos em matéria de direito (10).

*

2. Reapreciação da decisão de mérito.

2.1. – Da existência de nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré.

Perante a facticidade provada, que se mantém incólume considerou-se na sentença recorrida – sem que tal mereça controvérsia – que se estava perante um contrato de mediação imobiliária, atualmente previsto na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

Mais se concluiu na sentença impugnada pela:

i) - improcedência da exceção da nulidade do contrato de mediação imobiliária celebrado entre autora e ré, com base no instituto do abuso de direito;

ii) - verificação da exclusão da cláusula de exclusividade do mencionado

contrato de mediação imobiliária;
iii) - improcedência do pedido de condenação da ré a pagar a retribuição/remuneração da cláusula 5ª do contrato de mediação imobiliária, no valor de € 6 150,00.

É contra este último segmento decisório que a recorrente se insurge, sustentando que se impunha a condenação da ré no pagamento da devida remuneração, por insubsistência da invocação da denúncia do contrato em apreço e dada a existência de nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré.

Vejamos se lhe assiste razão.

Segundo os ensinamentos de Menezes Cordeiro (11), [“e]m sentido amplo, diz-se mediação o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas, de modo a que, entre elas, se estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo.
Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação”.
O regime jurídico da atividade de mediação imobiliária está atualmente previsto e regulado na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

Determina o art. 2º do citado diploma legal:

«1 - A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou

a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.

2 - A atividade de mediação imobiliária consubstancia-se também no desenvolvimento das seguintes ações:

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

b) Promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões.

3 - Considera-se empresa de mediação imobiliária a pessoa singular ou coletiva cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do Espaço Económico Europeu e, sendo pessoa coletiva, tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados e se dedique à atividade de mediação imobiliária, referida nos números anteriores.

4 - As empresas de mediação imobiliária podem ainda prestar serviços que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões, de obtenção de documentação e de informação necessários à concretização dos negócios objeto dos contratos de mediação imobiliária que celebrem.

5 - Considera-se destinatário do serviço, para efeitos do número anterior, a pessoa ou entidade que celebra com o cliente da empresa de mediação imobiliária qualquer negócio por esta mediado.

6 - É designada por cliente a pessoa ou entidade que celebra com uma empresa habilitada nos termos da presente lei um contrato visando a prestação de serviços de mediação imobiliária».

Na definição dada por Higina Orvalho Castelo (12), contrato de mediação imobiliária é aquele pelo qual “uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos

que tenham por objeto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação".

A obrigação principal do mediador é a de aproximar diferentes pessoas, através da sua intermediação, na busca comum e convergente para a celebração de um contrato entre ambas (obrigação de fazer), numa relação de causa/efeito (obrigação de resultado). Por sua vez, a obrigação principal do comitente é a de remunerar os serviços prestados, através de uma comissão, sendo, por isso, um contrato bilateral e oneroso, já que tanto o mediador (que é remunerado), como o comitente (que encontra no terceiro interessado aproximado pelo mediador a possibilidade concreta de realização do negócio visado), auferem vantagens ou benefícios patrimoniais (13).

Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio, raramente, conclui. É indiferente que este intervenha na fase final do negócio (14).

O contrato de mediação pode ser acompanhado, ou não, de uma cláusula de exclusividade.

A estipulação de exclusividade significa que, durante o período de vigência do contrato, o cliente não pode socorrer-se de outros mediadores nem, eventualmente, celebrar o contrato visado directamente (15).

No caso em apreço, não obstante a estipulação do regime de exclusividade no contrato de mediação imobiliária celebrado, a sentença recorrida concluiu pela exclusão dessa cláusula mercê da demonstração de que a ré não foi alertada ou feita qualquer explicação ou informação por parte da autora sobre os efeitos da contratação em regime de exclusividade (ponto 17 dos factos provados), exclusão essa que se tem como definitivamente consolidada dada a não modificação da factualidade que serviu de pressuposto àquela conclusão (a cujos fundamentos se adere).

Significa isto que o contrato objeto dos autos deve ser lido e interpretado (juridicamente) como um contrato de mediação imobiliária simples, sem (aquela) cláusula/regime de exclusividade, tendo o cliente a liberdade de contratar outras mediadoras, bem como de celebrar o contrato com pessoa encontrada por outra mediadora.

Feitas estas considerações prévias e particularizando o caso concreto, resultaram provados os seguintes factos relevantes:

- A autora dedica-se à atividade de mediação imobiliária, e usa o nome de "Y Imobiliária" e tem como objeto e escopo social, entre muitas outras, atividades de intermediação na compra, venda, arrendamento ou atividades similares sobre imóveis executadas por conta de terceiros; atividades de angariação, relacionadas com a compra, venda, arrendamento e similares, sobre imóveis realizadas por entidades independentes, para atividade de mediação imobiliária.
- No exercício da sua atividade, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária com a autora, em 27 de abril de 2017, o qual tinha como finalidade e objeto a angariação de comprador por parte da autora, para promover a venda de dois imóveis propriedade da ré.
- No contrato de mediação ficou acordado que o preço de venda dos imóveis seria no montante de € 110.000,00 e que a remuneração da autora ascenderia ao valor de 5% sobre o montante da venda efetuada, acrescido do montante de iva à taxa legal em vigor.
- O mencionado contrato vigoraria pelo prazo de 12 meses a contar da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer dos contraentes.
- Em janeiro de 2018, por carta datada e remetida via CTT, remetida pela ré à autora, sob o assunto "rescisão de contrato de mediação", a ré denunciou o

mencionado contrato, alegando que deixava de ter interesse na venda do imóvel, atento o facto da construção de uma moradia da ré estar suspensa por razões pessoais e que a ré não poderia ficar privada do seu apartamento.

- A ré promoveu a venda das referidas frações aos compradores N. P. e mulher J. S., em 2/03/2018, pelo preço global de € 100 000,00 sendo que nessa escritura interveio, na mediação da venda, a sociedade "W – sociedade de mediação imobiliária, Lda".

- A autora reclamou da ré, em 16/04/2018, o pagamento da quantia de € 6.150,00.

Pois bem, com vista à obtenção da condenação da ré no pagamento da remuneração devida como contrapartida da atividade de mediação aduz a recorrente, por um lado, a insubsistência da invocação da denúncia do contrato e, por outro, a existência de nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré.

De facto, antes ainda de expirado o prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária, a ré rescindiu unilateralmente o referido contrato, nos termos e pelas razões aduzidas no ponto 11 dos factos provados.

É discutível se pode haver uma revogação unilateral na mediação imobiliária, por parte do cliente da mediadora. Por regra, na falta de acordo das partes nesse sentido ou de disposição legal que preveja a revogação por ato unilateral ou o chamado direito de desistência, a revogação ou a denúncia do contrato só ocorre por vontade conjunta das partes (16).

Contudo, havendo cláusula de exclusividade, entende-se maioritariamente que o comitente não pode unilateralmente e sem causa justificativa pôr termo ao contrato de mediação imobiliária porque isso implicaria uma total ineficácia daquela cláusula (17).

Mas mesmo para quem perfilhe a orientação minoritária que admite a rescisão unilateral antecipada do contrato de mediação imobiliária, ocorrendo a revogação unilateral por parte do comitente a mediadora só poderá ter direito a

eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, mas nunca à remuneração pretendida (18).

No caso, a recorrente não peticionou indemnização por violação contratual, nos termos gerais, mas sim o direito à retribuição/remuneração nos termos da cl.ª 5ª do contrato com fundamento no nexo de causalidade entre a sua atividade e a venda do imóvel.
Assim, irreleva aqui indagar da validade e suficiência dos motivos invocados pela comitente como justificadores da denúncia antecipada do contrato.
Com vista a aferir do direito à remuneração contratualmente prevista haverá, sim, que aferir da existência de nexo causal entre a atuação da autora e a concretização da venda do imóvel da ré. O mesmo é dizer se, efetuado o negócio entre a cliente e um terceiro**,** à margem da intervenção direta da mediadora e já após a cessação antecipada do contrato, esta mantém, ou não, o direito à remuneração.

Sob a epígrafe "Remuneração da empresa", prescreve o art. 19º da Lei n.º 15/2013.

«1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.
2 - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel.
3 - Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa,

desde que tal resulte expressamente do respetivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize.

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

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

Conforme resulta do n.º 1 do citado normativo, no contrato de mediação imobiliária a remuneração, em regra, só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (19).

No que respeita a essa especificidade do regime do contrato de mediação salienta Carlos Lacerda Barata (20) que o "direito à retribuição depende da celebração do contrato promovido, embora seja independente do cumprimento do mesmo. Só com a verificação de um «resultado útil» – a realização do negócio – da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição. Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata".

Contudo, além da conclusão e perfeição do negócio visado, tal direito à remuneração (do mediador) só existe se se verificar um nexo de causalidade entre a atividade da mediadora e o contrato final celebrado (21).

Assim, não "havendo cláusula de exclusividade, (…) o mediador (…) apenas é remunerado com a verificação de várias circunstâncias cumulativas: a) ter cumprido a sua obrigação – seja de diligenciar por encontrar interessado, seja de o encontrar efetivamente; b) ter o cliente celebrado o contrato desejado (ou, eventualmente, promessa dele) – condição atípica e característica deste contrato; c) haver um nexo causal entre a atividade do mediador e o contrato

desejado, que implica necessariamente o bom sucesso da prestação, ou seja, que ela atingiu o resultado esperado" (22).

Concretizando essa exigência do nexo causal, a respeito do direito à remuneração no contrato de mediação em geral, explicita Higina Orvalho Castelo (23):

- "A necessidade de um nexo causal entre a atividade do mediador e o evento de que depende a sua remuneração – normalmente a celebração do contrato desejado – tem sido consistentemente afirmada pela doutrina e pela jurisprudência. A atividade do mediador deve ter contribuído de forma decisiva ou importante para a conclusão do contrato, não tendo, porém, que ser a única causa. É visível a consciência da importância do nexo de causalidade na solução de vários problemas: desfasamento temporal entre a vigência do contrato de mediação e a conclusão do contrato visado; contribuição de vários mediadores; celebração do contrato com interessado diferente do angariado pelo mediador."

E, referindo-se especificamente ao contrato de mediação imobiliária, acrescenta a mesma autora (24):

Para "que o mediador tenha direito à remuneração não basta que o cliente celebre o contrato visado. É também necessário que a atividade do mediador tenha contribuído para essa celebração, ou seja, que se verifique um nexo entre a sua atividade e o contrato a final celebrado, aferindo-se o cumprimento do mediador pela existência deste nexo. A necessidade de um tal nexo decorre dos compromissos assumidos pelas partes no âmbito da relação contratual de mediação imobiliária e é incansavelmente lembrada pela jurisprudência (...). Tem por função afastar a retribuição quando o nexo não se estabelece, mas

também mantê-la quando, após o seu estabelecimento, atos alheios ao comportamento do mediador conduzem à sua aparente quebra".

A este propósito, é predominante, no STJ, o entendimento de que "o juízo positivo a formular sobre a relação de causa efeito deve assentar na verificação de um nexo de causalidade adequada: o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua actividade a única determinante da cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, contribuiu para ela" (25).

Tem, por isso, de existir um nexo causal entre a actividade do mediador e a celebração do negócio no sentido de que o mediador só adquire direito à comissão quando a sua actividade haja influído de forma decisiva para a conclusão do negócio visado, por ex., através da aproximação do comitente com terceiros e que esta influência resulte na celebração do negócio.

Como se disse, as questões atinentes ao nexo causal com a atuação do mediador colocam-se, entre o mais, quando se verifica um desfasamento temporal entre a vigência do contrato de mediação e a conclusão do contrato visado, nomeadamente quando o comitente protela a celebração do negócio com o cliente angariado pela mediadora para mais tarde, já depois do período do contrato, o celebrar com tal cliente ou quando o comitente revoga o contrato de mediação e vem mais tarde celebrar o contrato visado com um terceiro, que se interessou pelo negócio por força da atividade do mediador, na vigência do contrato de mediação.

De facto, quando o contrato visado é celebrado após o termo do contrato de mediação (seja porque decorreu o prazo a que estava sujeito, seja porque lhe foi posto termo por iniciativa das partes ou de uma delas), mas por influência da atuação do mediador ainda em vida do contrato, aquele mantém o direito à remuneração (26).

Como se decidiu no Ac. da RL de 11/11/2004 (relator Salazar Casanova), in www.dgsi.pt., "o cliente não se pode valer da denúncia efectivada depois de

angariado o interessado para se eximir ao pagamento da retribuição com o argumento de que, a partir e por causa da denúncia, ficou livre para contactar o interessado na realização da transacção por deixar de subsistir nexo causal entre a actividade do mediador exercida antes da denúncia e a realização do contrato".

Em sentido similar, no Ac. do STJ de 15/11/2007 (relator João Bernardo), in www.dgsi.pt., tendo por objeto uma situação em que o cliente, após ter declarado cessar o contrato, veio a celebrar o contrato visado com o terceiro indicado pelo mediador, foi decidido que a cessação do contrato de mediação pelo cliente era insuscetível de afastar o nexo causal e a remuneração do mediador.

Por fim, segundo o Ac. da RP de 06/10/2009 (relator Canelas Brás), in www.dgsi.pt., em "contrato de mediação imobiliária em vista à realização de negócio de compra e venda, não poderá ser invocada a sua caducidade, pelo decurso do seu prazo de vigência — e evitar-se, assim, o pagamento da respectiva comissão de mediação —, se as diligências para a concretização do negócio pretendido foram efectuadas pela mediadora antes do decurso desse prazo da caducidade, ainda que a celebração definitiva da compra e venda ocorra posteriormente", posto que só "assim se evita um possível conluio entre o vendedor e o comprador no sentido de afastarem o mediador e não lhe pagarem o trabalho realizado, e que acabou por ser decisivo na concretização do negócio".

Em suma, entende-se que o nexo causal entre a atividade do mediador e o contrato que o seu cliente vem a celebrar não é abalado pela cessação do contrato de mediação ocorrida entre aqueles dois atos.

Para terminar esta abordagem teórica, importa ter presente que, em matéria de ónus de prova, caberá ao mediador alegar e demonstrar que a celebração do contrato visado resultou da sua atividade, particularmente da verificação desse mesmo nexo causal, enquanto facto constitutivo do seu direito à remuneração

(27).

Consideremos, de novo, os factos provados relevantes:

- No exercício da sua atividade de mediação imobiliária, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária com a autora, em 27 de abril de 2017, tendo como finalidade e objeto a angariação de comprador por parte da autora, para promover a venda de dois imóveis propriedade da ré.
Ficou acordado que o preço de venda dos imóveis seria no montante de € 110.000,00 (mais tarde reduzido para € 107.000,00) e que a remuneração da autora ascenderia ao valor de 5% sobre o montante da venda efetuada, acrescido do montante de IVA à taxa legal em vigor.
- O mencionado contrato vigoraria pelo prazo de 12 meses a contar da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer dos contraentes.
- A autora promoveu as diligências necessárias e pertinentes para a promoção da venda do imóvel, com o objetivo de angariar comprador para o mesmo, bem como promoveu a publicação da fotografia do imóvel na sua revista referente à "Y Imobiliária – proprietários regional", referente à Y Bragança, titulada pela autora.
- A autora não conseguiu angariar comprador para o imóvel da ré.
- Em janeiro de 2018, por carta remetida pela ré à autora, sob o assunto "rescisão de contrato de mediação", a ré denunciou o mencionado contrato, alegando que deixava de ter interesse na venda do imóvel, atento o facto da construção de uma moradia da ré estar suspensa por razões pessoais e que a ré não poderia ficar privada do seu apartamento.
- Em finais de fevereiro de 2018, a ré foi contactada por N. P., J. S. e por um representante da "W – mediação imobiliária, lda.", referindo que lhe pretendiam comprar as frações destinadas a habitação e garagem.

- Com o decorrer de várias negociações, as partes acordaram na celebração do negócio pelo preço global de € 100.000,00.
- A ré promoveu a venda das referidas frações R e H aos compradores N. P. e mulher J. S., em 2 de março de 2018, pelo preço global de € 100 000,00, sendo que na referida escritura interveio na mediação da venda a sociedade "W – sociedade de mediação imobiliária, lda.".

Por outro lado, não resultou provado que:

- Na sequência das referidas diligências de promoção e angariação de comprador, nos termos contratuais, para além da respetiva publicidade do imóvel a terceiros, na área da comarca de Bragança e demais zona geográfica envolvente, a autora pretendia, através dos seus agentes comerciais, promover as várias visitas ao identificado prédio urbano, pertença da ré, ao que esta recusou.
- Na sequência do trabalho efetuado pela autora, a mesma conseguiu angariar cliente para a venda do imóvel, só que a ré não permitiu a visita do imóvel em questão.
- Os compradores dos imóveis eram clientes da autora, ou seja, faziam parte da relação de interessados – futuros adquirentes – na compra do imóvel com caraterísticas ao já identificado e que se situasse naquela zona de localização, tanto mais que os referidos adquirentes mostraram interesse no imóvel junto da autora e, através de um colaborador, foi designado dia e hora para visita ao mesmo, o que a ré se recusou a permitir (artigo 25º da petição inicial).

Ora, tendo em conta o insucesso de prova a cargo da recorrente, temos de concluir no sentido de que a mesma não logrou provar, conforme lhe competia, que foi em resultado da sua ação de mediação que a venda em questão se veio a realizar ou que, sem a sua intervenção, a mesma não teria tido lugar. Ou, dito

de outro modo, não se encontra provado que o negócio de compra e venda, que se consumou em 2/03/2018, entre a ré, como dona e vendedora dos imóveis, e os seus compradores, tenha resultado da actividade de "aproximação" entre a vendedora e os compradores, promovida pela mediadora durante o prazo de vigência do contrato ou que a cliente se aproveitou da actividade da empresa de mediação realizada no prazo de vigência do contrato para a concretização daquele negócio; tão pouco existe qualquer prova da existência de nexo de causalidade entre qualquer pretensa actuação da Autora junto daqueles que vieram a comprar à Ré os imóveis.

Assim, no caso em apreço, não se pode afirmar que a Autora tenha jus a qualquer retribuição pela venda dos imóveis, já que não há um único facto a partir do qual se permita estabelecer o nexo causal entre a atividade de mediação desenvolvida pela mediadora e a concretização do negócio levada a cabo pela recorrida.

A sentença recorrida merece, assim, plena confirmação, improcedendo as conclusões da apelante.

*

As custas do recurso, mercê do princípio da causalidade, são integralmente da responsabilidade da recorrente, atento o seu integral decaimento (art. 527º do CPC).

*

Sumário (ao abrigo do disposto no art. 663º, n.º 7 do CPC):

I – O nexo causal entre a atividade da mediadora e o contrato que o seu cliente vem a celebrar não é abalado pela cessação do contrato de mediação ocorrida entre aqueles dois atos.

II – Para que a mediadora imobiliária tenha direito à remuneração incumbe-lhe a

alegação e prova de factos que permitam estabelecer o nexo causal entre a atividade de mediação desenvolvida por aquela e a concretização do negócio levada a cabo pelo comitente.

*

VI. DECISÃO

Perante o exposto acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente o recurso de apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas da apelação a cargo da apelante (art. 527º do CPC).

*

Guimarães, 13 de fevereiro de 2020

Alcides Rodrigues (relator)

Joaquim Boavida (1º adjunto)

Paulo Reis (2º adjunto)

1. Cfr. Ac. do STJ de 06/06/2018 (relator Ferreira Pinto), in www.dgsi.pt.

2. Cfr. Abrantes Geraldes, Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2013, Almedina, pp. 155/156.

3. Cfr. Ac. do STJ de 3/03/2016 (Relatora Ana Luísa Geraldes), in www.dgsi.pt. e Lopes do Rego, in Comentários ao Código de Processo Civil, Vol. I, 2ª ed., 2004, Almedina, p. 465.

4. Cfr. Acs. do STJ de 19/02/2015 (relator Manuel Tomé Soares Gomes) e de 3/03/2016 (relatora Ana Luísa Geraldes), ambos consultáveis in www.dgsi.pt.

5. Cfr. Recursos (…), pp. 158/159.

6. Cfr. Recursos (…),pp. 158/159.

7. Cfr. Acs. do STJ de 12/09/2019 (relatora Rosa Ribeiro Coelho), de 8/02/2018 (relatora Maria da Graça Trigo) e de 28/04/2016 (relator Abrantes Geraldes), in

www.dgsi.pt

8. Cfr. Ac. do STJ de 29/10/2015 (relator Lopes do Rego), in www.dgsi.pt. e o Ac. do STJ de 22.09.2015, processo n.º 29/12.6TBFAF.G1.S1, relator Pinto de Almeida, Sumários de Acórdãos Cíveis, ano de 2015, https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/Civel2015.pdf.

9. Cfr., neste sentido, Acs do STJ de 31/05/2016 (relator Garcia Calejo), de 28/04/16 (relator Abrantes Geraldes), de 21/04/2016 (relatora Ana Luísa Geraldes), de 18/02/2016 (relator António Leones Dantas), de 1/10/2015 (relatora Ana Luísa Geraldes), de 9/07/2015 (relatora Maria dos Prazeres Beleza), de 19/02/2015 (relator Manuel Tomé Soares Gomes), todos consultáveis in www.dgsi.pt.; em idêntico sentido, na doutrina, António Santos Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta e Luís Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I - Parte Geral e Processo de Declaração, Almedina, p. 771.

10. Cfr., na doutrina: Abrantes Geraldes, Recursos (…), p. 157; Francisco Manuel Lucas Ferreira de Almeida, Direito Processual Civil, Vol. II, 2015, Almedina p. 462; na jurisprudência: Acs. do STJ de 14/07/2016 (relator António Piçarra) e de 27/10/2016 (relator Ribeiro Cardoso) e Ac. RG de 19/10/2017 (relator Pedro Damião e Cunha), todos disponíveis in www.dgsi.pt.

11. Cfr. Do Contrato de Mediação, Revista "O Direito", Ano 139º, 2007, III, pp. 516 a 554.

12. Cfr. Contrato de mediação - Estudo das Prestações Principais, Setembro de 2013, disponível in https://run.unl.pt/bitstream/10362/13121/1/Castelo_2013.pdf, pp. 38/39.

13. Cfr. Ac. da RC de 3/11/2015 (relator Jorge Arcanjo), in www.dgsi.pt.

14. Cfr. Ac. do STJ de 12/12/2013 (relator Granja da Fonseca), in www.dgsi.pt.

15. Cfr., neste sentido, Higina Orvalho Castelo**,** obra citada, p. 388 e o Ac. desta Relação de 31/10/2019 (relatora Maria Purificação Carvalho), in www.dgsi.pt.

16. Cfr. Ac. desta Relação de 12/06/2014 (relator Filipe Caroço), in www.dgsi.pt.

17. Cfr. Ac. da RL de 05/06/2018 (relator Luís Filipe de Sousa); Ac. da RP de

25/06/2019 (relatora Cecília Agante) e Ac. RG de 02/12/2018 (relatora Maria Purificação Carvalho), todos disponíveis in www.dgsi.pt.; na doutrina Higina Orvalho Castelo**,** obra citada, pp. 388/389, a qual afirma que "a norma do art. 19, n.º 2, do RJAMI obriga o cliente a pagar a remuneração desde que, durante a vigência do contrato, o mediador lhe apresente um real interessado e o contrato não se concretize apenas por causa imputável ao cliente. Tanto significa que esta norma acopla às estipulações de exclusividade o efeito próprio de uma cláusula de irrevogabilidade. As cláusulas, embora conceitualmente divergentes, perante o regime jurídico português do contrato de mediação imobiliária convergem necessariamente".

18. Cfr. Acs. da RC de 25/06/2013 (relator Jacinto Meca) e de 3.11.2015 (relator Jorge Arcanjo), Ac. da RL de 2/06/2016 (relatora Ondina Alves), in www dgsi.pt. Os concretos prejuízos decorrentes da rescisão antecipada têm de ser alegados pela mediadora e formulado o correspondente pedido indemnizatório [(Ac. da RP de 9/07/2014 (relatora Maria João Areias, in www dgsi.pt.)].

19. E é também o que diz a cláusula 5.ª/1 do contrato sub-judice, de que consta "que a remuneração só será devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado, nos termos e com as excepções previstas no art. 19.º da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro".

20. Cfr. Contrato de Mediação, O Contrato de Mediação, in Estudos do Direito de Consumo, Vol. I, coordenação de Luís de Menezes Leitão, Almedina, 2002, pp. 203-204.

21. Cfr., neste sentido, os acórdãos do STJ de 11/07/2019 (relatora Maria da Graça Trigo), de 12/12/2013 (relator Granja da Fonseca) e de 27/05/2010 (relator Hélder Roque), in www.dgsi.pt.

22. Cfr., Higina Orvalho Castelo, obra citada, p. 360.

23. Cfr., obra citada, p. 270.

24. Cfr., obra citada, p. 371.

25. Cfr., Ac. do STJ de 12/12/2013 (relator Granja da Fonseca), in www.dgsi.pt,

que cita variada jurisprudência.

26. Em tal hipótese (do cliente denunciar duma forma discricionária o contrato de mediação e ir a seguir celebrar o contrato com um interessado angariado pela mediadora), verificam-se as 3 circunstâncias cumulativas (supra referidas) de que depende a remuneração da empresa de mediação: a) cumpriu a sua prestação (encontrando interessado); b) o cliente celebrou o contrato desejado; e c) há nexo causal entre a actividade do mediador e o contrato desejado [cfr. Ac. da RC de 15/10/2019 (relator Barateiro Martins), in www.dgsi.pt.].

27. Cfr. Carlos Lacerda Barata, artigo citado, p. 207, Menezes Cordeiro, artigo citado, p. 552; Ac. da RP de 1/07/2014 (relatora Maria João Areias) e Ac. da RC de 10/09/2019 (relator Carlos Moreira), in www.dgsi.pt.

Fonte: http://www.dgsi.pt