



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Tribunal: Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal - Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Processo: 1977/20.5T8STB

Relator: RICARDO MARQUES

Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
COMISSÃO  
REMUNERAÇÃO  
LIQUIDAÇÃO INSTANTÂNEA DA SOCIEDADE

Data da decisão: 27-03-2022

Sumário: I – *“A mediação é o ato 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”* ou, nos dizeres do art.º 2.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro, 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”*.

II – A condição de remuneração adquire-se quando o mediador *“influi diretamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado [a indicar] o nome duma pessoa disposta a fazer determinado negócio.”*

III – De acordo com as normas que regulam o prazo da prestação (art.º 777.º e ss. CCiv.), a regra é a de que as obrigações são puras (art.º 805.º n.º 1 do CCiv.) ou seja, não têm prazo estipulado, cabendo às partes exigir o seu cumprimento, nomeadamente através de interpelação. Deste modo, a regra é a necessidade de interpelação ao cumprimento (mora ex persona), na medida em que é necessária a realização daquele acto jurídico de natureza não negocial.



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

IV – Ressalvam-se, no entanto, os casos em que as partes estipularam o tempo do cumprimento ou resulte da lei uma regulação específica (art.º 777.º n.º 1 do CCiv.).

V – As partes estipularam um prazo certo para o vencimento da obrigação, quando no contrato de mediação fizeram constar que 50% da comissão contratada se vencia com a celebração do contrato-promessa e o remanescente na celebração da escritura ou conclusão do negócio, ao abrigo do art.º 805.º n.º 2 al. a) do CCiv..

VI - Na operação de liquidação instantânea da sociedade, os sócios receberam o activo restante da venda do prédio, sem que antes houvessem suportado o custo inerente ao processo de mediação. Só após pagamento desse crédito é que o resultado liquido poderia ser distribuído.

VII- Os Réus, ao terem evitado a declaração daquele passivo, asseguram-se dos seus interesses em primeiro lugar, descurando os credores, o que legitima, agora, a pretensão do Autor, com procedência parcial da acção, levando à condenação dos Réus no pagamento solidário do montante, correspondente à comissão de 5% sobre o valor da venda do prédio.



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

## SENTENÇA

### I – RELATÓRIO

**AA**, NIF X, com domicílio na XX, deduziu a presente acção declarativa contra **RA**, NIF X, com domicílio na XX, **RB**, NIF X, com domicílio na XX, e contra **RC**, NIF X, com domicílio na XX, pedindo que seja declarado que a partilha dos bens societários foi ilegal, condenando-se consequentemente os Réus no pagamento do montante de €47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos euros), acrescido do IVA à taxa legal, bem como dos juros legais vencidos e vincendos calculados à taxa legal comercial até integral cumprimento, ou, quando assim não se entenda, que seja considerado que o liquidatário indicou falsamente que os direitos de todos os credores da sociedade estavam devidamente satisfeitos ou acautelados e que essa falsa indicação, por consubstanciar uma actuação culposa ou dolosa, já foi efectivada, condenando-se o liquidatário no pagamento do montante de €47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos euros), acrescido do IVA à taxa legal, bem como nos juros legais vencidos e vincendos calculados à taxa legal comercial até integral cumprimento.

Sustenta para o efeito, em síntese, que no âmbito da sua actividade de mediador imobiliário, foi contactado para promover a venda do prédio urbano sito na XX, pertencente à sociedade comercial SC, com o direito exclusivo de promover a venda, sendo a sua remuneração ajustada à quantia de 8%, acrescida de IVA, sobre o preço do negócio concretizado, tendo realizado no âmbito desse contrato, diversos contactos e acções tendentes à venda do referido imóvel junto de terceiros interessados, entre os quais, TA, que veio a apresentar proposta e, ulteriormente, a adquirir o imóvel.

Contudo, o negócio veio a realizar-se com um interessado que mediou, sem que a SC o tenha comunicado ao Autor, tendo esta sociedade sido, entretanto, encerrada, com repartição dos activos pelos sócios, sem satisfação da comissão ajustada.

Juntou documentos.

Devidamente citados, o 1.º Réu, RA e, posteriormente, o 3.º Réu RC, contestaram a acção sustentando que foi celebrado contrato de mediação imobiliária com o Autor, outorgado em 09.11.2017, mas revogado por acordo entre as partes e substituído por outro em 27.02.2018. Desse acordo resultava uma repartição da comissão com o gerente da empresa que detinha o imóvel, sendo 5% para a mediadora e 3% para o gerente da empresa detentora, dado que nesse momento o 1.º Réu também se predispôs a tentar realizar a venda. Explicam que em 2018 o Autor pouco ou nada fez para promover a venda do imóvel, sendo o caso do Sr. TA, com o qual apenas contactou pessoalmente uma única vez em Janeiro de 2018 e com quem discutiu gravemente, em virtude daquele ter demonstrado interesse noutra prédio em Setúbal que não o da sociedade, tendo inclusive prejudicado intencionalmente esse negócio.

Houve, posteriormente, revogação do acordo de exclusividade outorgado em Novembro, por um outro acordo sem exclusividade, pelo prazo de 120 dias, com remuneração fixada em 6% e direito à restituição de 3.5% da comissão, caso o gerente da sociedade promovesse ele mesmo a venda à pessoa que viesse a adquirir o imóvel, altura em que o Autor perdeu o total interesse na promoção da venda.

Nesse contexto, segundo sustentam, a então sociedade negociou por si própria e sem a intervenção de terceiros a venda do imóvel com três interessados, entre os quais TA, sendo este um negócio diferente e distinto do encontrado pelo Autor.

Defendem, por isso, que o Autor não era credor da sociedade que, entretanto, foi extinta sem partilha de activos.

Defendeu assim a improcedência da acção.

Juntaram documentos.

O 2.º Réu, RB contestou e defendeu que não era gerente e que apenas sabia o que lhe era transmitido pelos gerentes, sendo que não soube nem autorizou a celebração de contratos de mediação, como o invocado pelo Autor, tendo os sócios deliberado a venda a promover pelo 1.º Réu, a quem



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

igualmente competiria negociar directamente com cada inquilino a sua saída e os valores a pagar a cada um como indemnização, pelo que não lhe pode ser imputada qualquer responsabilidade pelo incumprimento, desde logo porque não conhecia o Autor nem sabia da existência de tal negócio, tendo agido de boa fé.

Defende também que a sociedade nunca foi interpelada ao pagamento até à sua dissolução, momento em que já não existia activo nem credores sociais, não podendo a apresente acção proceder igualmente por ter inexistido partilha de activos.

Juntou documentos e pediu a improcedência da acção.

Os autos foram saneados e condensados em audiência prévia.

Efectuou-se audiência de julgamento, observando-se o legal formalismo.

\*\*\*

### **II – SANEAMENTO**

Mantém-se válidos os pressupostos processuais já conferidos no despacho saneador.

\*\*\*

### **III – THEMA DECIDENDUM – OBJECTO DO LITÍGIO**

Da existência de direito à comissão em contrato de mediação com sociedade comercial entretanto extinta e da eventual responsabilidade dos sócios pelo pagamento das obrigações sociais.

\*\*\*

### **IV – MATÉRIA DE FACTO**

#### **IV – A) FACTOS PROVADOS COM INTERESSE PARA A CAUSA**

- 1) O Autor é uma pessoa singular que tem como actividade profissional a mediação imobiliária.
- 2) Em 2017, os Réus eram sócios da sociedade comercial por quotas denominada “SC”, com capital social de €15.000,00 e com três quotas sociais de €5.000,00, distribuídas por cada um dos três sócios.
- 3) A gerência estava acometida aos Réus RA e RC e a sociedade obrigava-se com intervenção de um dos gerentes.
- 4) Nessa altura, a SC era proprietária do prédio urbano sito na XX e XX, inscrito na matriz predial urbana n.º X, da União das Freguesias de X
- 5) Em 9 de Novembro de 2017, o Autor e o Réu RA, na qualidade de gerente da SC, assinaram um acordo denominado, “autorização de mediação imobiliária”, pelo qual o primeiro se obrigou, perante a segunda, a diligenciar por interessados na compra do imóvel aludido em 4) pelo preço de €695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil euros).
- 6) O acordo referido foi ajustado pelo período de 120 (cento e vinte) dias, automaticamente renováveis em caso de não haver oposição e em regime que conferia ao Autor a exclusividade na promoção da venda.
- 7) Ficou a constar desse acordo que a remuneração do Autor seria de 8% (oito por cento) calculados sobre o preço pelo qual o negócio fosse concretizado, acrescido do IVA à taxa de 23%, vencendo-se 50% desse montante após a celebração do contrato promessa e o remanescente na celebração da escritura ou conclusão do negócio.
- 8) Paralelamente ao acordo aludido em 5) a 7) e na mesma data, o Autor e o Réu RA ajustaram o seguinte:



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

*“A comissão sob a venda do imóvel será dividida, com o gerente da empresa que detém o imóvel, consoante os valores obtidos pela venda.*

*Exemplo para venda em €650.000*

*5% para a mediadora e 3% para o gerente da empresa detentora do imóvel.”*

- 9) Na referida altura, o imóvel encontrava-se habitado por diversos inquilinos.
- 10) Na sequência do acordo aludido, o Autor publicitou a intenção de venda do referido imóvel, recebeu e geriu os pedidos de esclarecimento e de visita de interessados na aquisição do prédio, do que foi informando o Réu RA, na qualidade de gerente da SC
- 11) Por força do aludido em **10)**, no dia 13 de Janeiro de 2018, o Autor recebeu um pedido de contacto de TA, para visitar o imóvel em causa.
- 12) No dia 19 de Janeiro de 2018, após visitar o exterior do imóvel com o Autor, TA solicitou-lhe o envio da documentação relativa ao prédio, o que foi providenciado pelo Autor.
- 13) Nessa altura TA e o Autor incompatibilizaram-se, referindo o primeiro não pretender fazer negócios onde o segundo interviesse.
- 14) O Autor informou o Réu RA do interesse de TA e pediu que fosse informado caso o mesmo tentasse contactar directamente a sociedade.
- 15) Em 27 de Fevereiro de 2018, o Autor e o Réu RA, na qualidade de gerente da SC, assinaram novo acordo denominado “autorização de mediação imobiliária”, pelo qual o primeiro se obrigou, perante a segunda, a diligenciar por interessados na compra do imóvel aludido em **4)** pelo preço de €695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil euros).
- 16) O novo acordo foi ajustado pelo período de 120 (cento e vinte) dias, automaticamente renováveis em caso de não haver oposição e em regime que não conferia ao Autor a exclusividade na promoção da venda.
- 17) Ficou a constar desse acordo que a remuneração do Autor seria de 6% (seis por cento) calculados sobre o preço pelo qual o negócio fosse concretizado, acrescido do IVA à taxa de 23%, vencendo-se 50% desse montante após a celebração do contrato promessa e o remanescente na celebração da escritura ou conclusão do negócio.
- 18) Paralelamente ao acordo aludido em **15)** a **17)** e na mesma data, o Autor e o Réu RA ajustaram o seguinte:

*“Caso durante o período vigente do contrato anexado, o sócio gerente (RA) da empresa detentora do imóvel, venha a efectivar a venda pelos seus próprios meios, a parte mediadora (AA) obriga-se a devolver 3.5% da comissão dos 6% directamente à pessoa indicada.*

*Ficando apenas por receber à parte mediadora 2.5% da comissão, unicamente para esta situação.”*
- 19) Em data não concretamente apurada, mas após o momento aludido em **12)** e antes de 26 de Abril de 2018, TA passou a negociar directamente, por si e em representação de TB e TC, a compra e venda do prédio aludido em **4)**, que fez junto do então gerente da SC, RA.



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

- 20) Em 26 de Abril de 2018, a SC e os intervenientes aludidos em 19), registaram a promessa de compra e venda do imóvel aludido em 4), com o pagamento, nesse momento, do valor de €260.000,00 (duzentos e sessenta mil euros).
- 21) Os representantes da SC, diligenciaram e negociaram com os inquilinos aludidos em 9) os termos para a saída destes.
- 22) Em 9 de Agosto de 2018, o Réu RA informou o Autor que se o imóvel não fosse vendido até ao final do mês de Agosto de 2018, desistia do negócio.
- 23) No dia 20 de Setembro de 2018, em assembleia geral de sócios da SC, os sócios deliberaram, por unanimidade, promover a venda do prédio aludido em 4) no dia seguinte.
- 24) No dia 21 de Setembro de 2018, foi realizada a escritura de compra e venda do imóvel aludido em 4), pelo preço global declarado de €590.000,00 (quinhentos e noventa mil euros).
- 25) Nela foram compradores TA, TB e TC.
- 26) Dessa escritura ficou a constar que o negócio não foi objecto de intervenção de mediação imobiliária.
- 27) Satisfeitas as obrigações da sociedade, surtiram resultados positivos de €351.938,87 (trezentos e cinquenta e um mil, novecentos e trinta e oito euros e oitenta e sete cêntimos).
- 28) Os referidos resultados foram distribuídos equitativamente pelos sócios, que os fizeram seus.
- 29) Em 06/11/2018, por consequência ao referido em 24), 27) e 28), em assembleia geral de sócios da SC, os sócios deliberaram, por unanimidade, promover a dissolução da sociedade e considerar a mesma liquidada por inexistência de activo ou passivo declarado nas contas da sociedade, nesse acto propostas à aprovação pelo 1.º Réu.
- 30) Com essa deliberação, o 1.º Réu foi nomeado depositário da escrituração.
- 31) Em 16/11/2018 foi registada a dissolução e encerramento da liquidação da sociedade comercial aludida em 2).
- 32) O Autor tomou conhecimento do aludido em 24) e em 31), em data posterior à sua ocorrência.
- 33) Antes dos momentos aludidos em 32), o Autor não interpelou a SC ou os seus sócios para pagar qualquer valor por conta do acordo denominado "autorização de mediação imobiliária".

\*\*\*

#### **IV – B) FACTOS NÃO PROVADOS COM INTERESSE PARA A CAUSA**

- i) *O Autor promoveu diversas diligências no sentido de deixar o prédio livre de pessoas e bens para que pudesse ser vendido sem quaisquer ónus e/ou encargos.*
- ii) *Só no final de Setembro de 2018, a sociedade conseguiu efectivamente chegar a acordo com os 3 compradores do imóvel.*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

- iii) *Os sócios decidiram vender o imóvel, mas o 2º Réu nunca teve conhecimento ou autorizou a celebração de contratos de mediação.*

\*\*\*

#### **IV – C) MOTIVAÇÃO DA DECISÃO DE FACTO**

A convicção do Tribunal formou-se, quanto aos factos provados e não provados, com base na sua livre apreciação da prova (com excepção dos documentos que fazem prova plena – art.º 607.º n.º 4 e 5 do CPC), aliado às regras de lógica e experiência da vida comum, da forma que se passa concretamente a explicitar:

O facto **1)** demonstrou-se pelo teor, conjugado, dos contratos de mediação celebrados (doc. 1 junto com a petição e docs. 1 e 4, juntos com as contestações do 1.º e 3.º Réus), bem como o teor das comunicações escritas como Autor que foram juntas, entre o mais, pelos referidos 1.º e 3.º Réus, coevas da celebração daqueles contratos, donde avulta a posição do Autor como mediador imobiliário, o que de resto, também foi enquadrado pelo 1.º Réu nas declarações que prestou sobre a celebração dos contratos de mediação com o Autor.

Os factos **2) a 4)** resultam do teor da certidão permanente da sociedade SC, junta com a petição, conjugado com o teor da cópia do contrato de compra e venda igualmente junto com a petição, aliado ao enquadramento que lhe foi dado pelos próprios sócios em declarações prestadas nos autos quanto à realização da venda do prédio da sociedade.

No que respeita aos factos **5) a 8)**, o Tribunal valorou, para a prova do conjunto 5 a 7, o teor do doc. 1 junto com a petição (não impugnado), o que foi junto em formato *draft*, mais legível, com as contestações do 1.º e 3.º Réus, sendo que igualmente o 1.º Réu nas suas declarações enquadrado o referido contrato. Já o facto 8), resultou do doc. 1 junto com as contestações do 1.º e 3.º Réus, correspondente à troca de mensagens onde os mesmos ajustaram aquele acordo “para-contratual”, o que também foi reconhecido pelo 1.º Réu nas declarações que ofereceu.

O facto **9)** é incontroverso entre as partes (art.º 574.º n.º 2 do CPC).

No que concerne ao facto **10)**, o Tribunal valorou conjugadamente, o teor dos doc. 4 a 13 juntos com a PI (pedidos de contacto, trocas de informações com o 1.º Réu, fornecimento de informações a interessados), com os esclarecimentos conjugados das testemunhas TD, TE, TF e TG, que enquadraram a realização de diligências de promoção da venda, pelo Autor, do imóvel aludido em 4).

Acresce ainda, neste âmbito, a testemunha TA (que veio a ser um dos adquirentes do imóvel), explicando que tomou conhecimento da venda porque viu um cartaz e ligou ao Autor, porque o contacto publicitário da venda remetia para os contactos daquele, o que enquadra a realização de diligência dos Autor para a promoção de venda do imóvel.

A respeito dos factos **11) a 13) e 19)**, os mesmos foram devidamente assim enquadrados e explicitados pela testemunha TA, com um discurso coerente, isento e detalhado no sentido dos factos demonstrados, tendo relatado o conhecimento da promoção da venda do imóvel por força do cartaz com o contacto do Autor, quem efectivamente contactou para visitar o imóvel, o que aconteceu no seu exterior, “porque o Sr. AA não tinha as chaves”, tendo aliás enquadrado o teor do sentido dos doc. 11 a 13 (fls. 19 v. a 20v.). Mais explicou que acabou por “perder o interesse” no negócio por ter achado o Autor uma pessoa “desagradável” e até “mal-educado”, pelo que “não teria feito negócio com o Sr. AA”.

Contudo, esta testemunha explicou os contornos em que o negócio veio a ser realizado: apesar de ter perdido o interesse em negociar com o Sr. AA, manteve intenção de fazer o negócio da compra do prédio, pelo que tendo constatado que o imóvel continuava à venda, junto da Sra. TF, mediadora de uma outra imobiliária (SD), obteve o contacto do 1.º Réu, altura em que passou a “tratar tudo com o Sr. RA.” Explicou que passou a realizar essa negociação directa algures entre 19/Jan (data da visita) e Abril (altura da celebração do contrato-promessa), o que se deu “passadas algumas semanas ou poucos meses” da



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

visita que fez.

De resto, o mesmo foi corroborado pela testemunha TB, a qual explicou que foi o seu sócio TA quem impulsionou a realização da compra daquele imóvel, levando-o a Setúbal para mostrar o prédio, de que gostou, e quem conseguiu os contactos dos proprietários, tendo em seguida “passado o contacto da pessoa [1.º Réu] para prosseguir com a negociação.” Da mesma forma, a testemunha TC explicou nada saber do negócio, tendo nele entrado porque o seu irmão (TB) lhe propôs participar nos termos em que aqueles (TA e TB, que faziam sociedade), tomaram por bons.

O facto **14)**, alegado pelo Autor, foi assumido pelo 1.º Réu nas suas declarações, que deu nota que antes de conhecer o Sr. TA, o Autor lhe pediu, por mensagem, para o avisar caso o mesmo o contactasse por causa da venda do imóvel.

No que concerne aos factos **15) a 18)**, o Tribunal valorou, para a prova do conjunto 15 a 17, o teor do doc. 4 junto com a contestação do 1.º e 3 Réus (fls. 61v. a 62v. e fls. 85-86), correspondente ao segundo contrato assinado. Para o facto 18, valorou-se a troca de mensagens contemporâneas do mesmo, onde as partes ajustaram aquele acordo “para-contratual”, o que também foi reconhecido pelo 1.º Réu nas declarações que ofereceu. De notar que pese embora o contrato assinado conte com a data de 09/03/2018, o teor das comunicações e-mail são de 27/02/2018.

A respeito dos factos **20), 21), 24), 25) e 26)**, os Réus optaram por não juntar o contrato-promessa. Contudo, o mesmo ficou *semi-descoberto* na escritura de compra e venda de 21/09/2018 (doc. 15 junto com a P.I.), onde se faz referência àquele, dando conta que “a título de sinal foi paga a quantia de duzentos e sessenta mil euros no dia vinte e seis de Abril deste ano”, data em que essa aquisição foi “provisoriamente registada por natureza”, tendo com a escritura concretizado “a respectiva promessa de venda” (cf. fls. 23-24).

Também os compradores, nomeadamente, a testemunha TA, que confirmou a realização do referido contrato-promessa em Abril desse ano e a escritura em Setembro, o que de um modo geral foi igualmente corroborado por TB.

É certo que os Réus impugnaram o documento, mas acabaram por enquadrar o seu evento tal como circunstanciado nele (1.º Réu, confrontado com a cópia da escritura, confirmou o seu teor e explicou que fez o CPCV mas em data que não soube precisar). De facto, explicaram os Réus e mais detalhadamente a testemunha TH que o contrato-promessa foi celebrado efectivamente em Abril/2018, com aqueles que vieram a adquirir o prédio. Por outro lado, o dinheiro então recebido a título de sinal (“250 ou 260 mil euros”) foi utilizado, entre o mais, para providenciar pelo pagamento das indemnizações junto dos inquilinos do prédio, para que o abandonassem antes da realização da venda.

O facto **22)** resulta demonstrado pela conjugação do doc. 16 junto com a petição, com os esclarecimentos da testemunha TH e declarações do 1.º Réu.

O facto **23)** resulta do teor do doc. 5 junto com as contestações do 1.º e 3 Réus e doc. 1 da contestação do 2.º Réu.

No que concerne ao conjunto dos factos **27) e 28)**, os mesmos resultam da apreciação do teor da prestação de contas do ano de 2018 da sociedade SC (doc. 17 junto com a PI, não impugnado), donde resulta que o resultado líquido foi de €351.938,87 (total do activo €358.982,30 - total do passivo: €7.043,43 =€351.938,87).

Todos os Réus, nessa sequência, embora não tenham sido precisos, assumiram que receberam a parte que lhes coube dos resultados líquidos da sociedade, previamente à sua liquidação: 1.º Réu declarando que o lucro foi de “cerca de €80.000 para cada um”; 2.º Réu que foi partilhado entre os “€100/120 mil euros para cada um dos sócios”; e o 3.º Réu que a quantia partilhada não chegou aos “60 ou 70 mil euros” para cada um.

A respeito dos factos **29) a 31)**, resultam do teor da certidão permanente da sociedade SC, junta





## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

com a petição, conjugado com o teor do doc. 6 junto com as contestações do 1.º e 3.º Réus e doc. 2 junto com a contestação do 2.º Réu.

Por fim, os factos **32)** e **33)**, que configuram as duas faces de uma mesma moeda, resultam e são inferidos, desde logo pela fundamentação dada aos factos 19) e 22), posto que os compradores passaram a negociar directamente com os vendedores (portanto, sem intervenção e conhecimento do Autor). Acresce que quando em 9 de Agosto de 2018 o 1.º Réu informou o Autor que se o imóvel não fosse vendido até ao final do mês de Agosto de 2018, desistia do negócio, já tinha o contrato-promessa de compra e venda feito (e, aliás, recebida uma parte substancial do preço), pelo que tal asserção só pode ser enquadrada numa atitude de ludibriar o Autor quanto à realidade dos eventos. De resto, nem o 1.º Réu nem a testemunha TH conseguiram ou quiseram explicar a razão daquela tomada de posição, quando o contrato-promessa de compra e venda já havia sido assinado meses antes, ao passo que do contrato de mediação constava expressamente que 50% da comissão se vence na data da celebração do CPCV.

Deste modo, a única explicação lógica e razoável (art.º 349.º do CCiv.) é a de que houve um propósito conseguido, do 1.º Réu, em deixar o Autor alheado da evolução alcançada na promoção da venda do referido imóvel, furtando-se ao pagamento da comissão. Assim, se o Autor ficou alheado da evolução alcançada, como poderia reclamar da sociedade o que fosse?

Corolário é que da escritura ficou a constar a ausência da intervenção de mediador.

Não merecem credibilidade, assim, as declarações do 1.º Réu (de resto, desapoiadas em qualquer outro elemento probatório), quando explicou que o Autor sempre esteve ao corrente e que se propôs a entregar-lhe a comissão de 2,5% e que aquele é que não mostrou interesse em recebê-la. É que a ser verdade tal afirmação, a mesma haveria que ter sido inscrita no balanço da sociedade como passivo (ao menos contingente) e também não o foi.

\*\*\*

A respeito dos factos não provados, o ponto **i)** não beneficiou de qualquer prova nesse sentido, sendo aliás contrário à versão provada no facto 21).

O ponto **ii)** está em contradição com a versão provada, pelas razões constantes na motivação de facto a respeito dos factos 20), 21), 24), 25) e 26), na medida em que aquele negócio foi alcançado em Abril e escriturado em Setembro, o que é bem diferente de as negociações se terem prolongado.

Por fim, o ponto **iii)** não se provou dado que os sócios tiveram declarações divergentes entre si. É certo que o Réu RB alegou o desconhecimento da existência do contrato de mediação e eventuais obrigações da sociedade a tal respeito. Mas essa versão foi contrariada pelo 1.º e 3.º Réus, sustentando o 1.º que no fundo, eram “três os gerentes da sociedade” e que deu conhecimento de todos os contornos àqueles, sustentando o 3.º Réu que o próprio e o 2.º Réu “delegaram” no 1.º Réu os contornos da venda, mas que todos ficaram a par.

Acresce que este facto também não se provou porque, à luz das regras da lógica e da experiência, convém salientar que o desconhecimento relevante é o exigível às pessoas minimamente sagazes e informadas. Ou seja, não basta desconhecer, mas sim desconhecer sem culpa. Conforme resulta da fundamentação do facto 10), a testemunha TA (que veio a intervir na aquisição do imóvel), explicou que tomou conhecimento da venda porque viu o cartaz publicitário da venda e através dele chegou ao mediador (Autor). Ou seja, a promoção da venda era pública e estava associada a contactos de mediadores imobiliários: estava acessível a qualquer transeunte das imediações do prédio e, por isso, de um modo geral acessível ao público. Portanto, se qualquer pessoa disse se poderia inteirar, o que dizer de um dos sócios e interessados na venda do imóvel?

As declarações de RB ficaram assim desapoiadas de substrato probatório relevante.

O Tribunal, após expurgar os factos essenciais de conceitos jurídicos, factos conclusivos, vagos e/ou indeterminados que se encontram vertidos nas peças processuais, equacionou a narração das partes integrando nos factos essenciais a factualidade instrumental que resultou da instrução da causa (art.º 5.º



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

n.º 2 al. a) do CPC), a qual, não considerou a factualidade irrelevante para a decisão da causa, não excedeu os limites da apreciação dos temas da prova (art.º 596.º do CPC).

Perante a prova que de forma sintética se referiu, o Tribunal não teve dúvidas em considerar os factos provados nos termos em que *supra* constam.

A demais factualidade narrada e não enquadrada nos factos demonstrados/não demonstrados, ou não tinha qualquer interesse para o que se pretende discutir<sup>1</sup> (v.g., as eventuais démarches do Autor junto de potenciais interessados antes da celebração dos contratos de mediação) ou era conclusivo e/ou jurídico.

\*\*\*

## **V – DO DIREITO**

### **a) Da mediação imobiliária e seus efeitos**

Perante o conjunto dos factos provados, importa apreciar a viabilidade jurídica da pretensão do Autor, avançando como causa de pedir o contrato de mediação ajustado com a sociedade extinta.

A mediação é 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<sup>2</sup> ou, nos dizeres do art.º 2.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro, a actividade 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 objecto bens imóveis*”.

É, assim, função principal do mediador, reduzir a assimetria informativa existente no mercado e facilitar o contacto entre a “oferta” e a “procura”. Esta é uma actividade que deve, como qualquer outra actividade comercial, ser exercida com correcção e dentro da ética dos negócios.

Pese embora a existência de um regime legalmente previsto, há poucas regras directamente aplicáveis ao contrato de mediação. Mesmo tratando-se de uma modalidade especificada na lei, o legislador ocupa-se, sobretudo, da figura do mediador, determinando para este um conjunto de deveres. O contrato é deixado para segundo plano, sendo regulado essencialmente entre os arts. 16.º e 19.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro. Por isso, a jurisprudência tem reclamado, perante a escassez regulativa, a aplicação sucessiva:

- Das estipulações das partes;
- Das normas de aplicação analógica;
- Dos princípios gerais das obrigações;
- Da decisão judicial integradora<sup>3</sup>.

De toda a forma, é mister assinalar que a mediação é, antes de mais, uma prestação de serviços, pelo que na falta de outras regras, a mesma é sujeita ao regime do mandato, por via do art.º 1156.º do CCiv.

Resulta do circunstancialismo fáctico provado que o Autor e o 1.º Réu, na qualidade de gerente da entretanto extinta SC, celebraram um contrato de mediação imobiliária, regime contratual regulado pela Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro.

Com efeito, o primeiro obrigou-se perante a parte contrária, a diligenciar por interessados na compra do imóvel aludido no ponto 4) dos factos provados, que aquela sociedade procurava alienar.

<sup>1</sup> Há factos que carreados para os autos, repetidamente a jurisprudência tem enquadrado como de «excrecência», por serem absolutamente supérfluos para o desenvolvimento da causa. Como se lê no Ac. do TREV. de 08-10-2015, proc. 1136/14.6TBEVR.E1 “o ónus estabelecido no n.º 4 do art.º 607.º do CPC (de que “na fundamentação da sentença o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados”) apenas respeita aos factos (provados ou não provados) que sejam relevantes para a decisão da causa, que não a todos e quaisquer factos que, independentemente da sua relevância, tenham sido alegados pelas partes”, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>2</sup> Com esta noção, António Menezes Cordeiro, *Manual de Direito Comercial*, Almedina, 2007, p. 584.

<sup>3</sup> Cf. António Menezes Cordeiro, *Sup. Cit.*, p. 618, vd. Jurisprudência aí citada (nota rodapé n.º 1748).



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Desse acordo ficou a constar, entre o mais, que era pretendida a venda pelo preço de €695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil euros). Tal acordo foi ajustado pelo período de 120 (cento e vinte) dias, automaticamente renováveis em caso de não haver oposição e em regime que conferia ao Autor a exclusividade na promoção da venda, ficando a constar que a remuneração do Autor seria de 8% (oito por cento) calculados sobre o preço pelo qual o negócio fosse concretizado, acrescido do IVA à taxa de 23%, vencendo-se 50% desse montante após a celebração do contrato promessa e o remanescente na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

A remuneração ajustada trata-se de um percentual de comissão encontrado em função do resultado. Contudo, de forma paralela e contemporânea desse acordo, ajustaram aquelas partes que a comissão da venda seria dividida com o gerente da empresa na proporção de 5% para a mediadora e 3% para o gerente da empresa detentora do imóvel.

Portanto, lido o contrato de mediação celebrado e o acordo paralelo relativo à remuneração, qualquer interprete minimamente sagaz compreende (cf. art.º 236.º n.º 1 do CCiv.) que o pretendido era uma partilha de vantagens (entre Autor e 1.º Réu), pois o que as partes na verdade celebraram foi uma remuneração fictícia do Autor, ajustada em 8% (oito por cento), quando na verdade pretenderam fixar a comissão nos 5%. Por uma ou outra razão (irrelevantes para o objecto do litígio), as partes objectivamente criaram e desejaram essa opacidade no contrato, donde resulta que o 1.º Réu, então gerente da SC, receberia um “reembolso” de 3% de comissão sobre o negócio que viesse a ser realizado. Quanto ao 1.º Réu, tratar-se-ia, pois, de uma problemática intra-societária, a dirimir junto da sociedade SC e dos restantes sócios.

Esse contrato, como se disse, foi celebrado com um pacto de exclusividade, cláusula esta perfeitamente normal e legal no âmbito dessa relação jurídica (art.º 16.º n.º 2 al. g) da citada Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro).

Com efeito, os contratos de exclusividade pretendem impedir que o trabalho de divulgação massiva seja aproveitado por terceiros ou pelos próprios vendedores em prejuízo da mediadora. E é por isso que a jurisprudência já tem feito notar que *“a existência de um contrato de mediação em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio e revertendo o ónus de prova para os mediados.”*<sup>4</sup>

Efectivamente, os estudiosos do tema têm sustentado de forma clara que *“sem prejuízo de as partes poderem manifestar claramente o seu acordo noutra sentido, a melhor interpretação de uma cláusula de teor idêntico ao do art.º 19, n.º 4, do revogado DL 211/2004 (só a empresa de mediação tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação) restringe a operacionalidade da cláusula ao afastamento da concorrência, não podendo ver-se como tal a iniciativa do próprio cliente. Por um lado, o campo de regulação do RJAMI é o da actividade empresarial de mediação imobiliária, devendo a cláusula em causa ser lida a essa luz. Por outro lado, a interpretação mais lata contende com as normas dimanadas do princípio da autonomia privada, na sua modalidade de liberdade contratual, que tanto peso têm no âmbito do direito privado, pelo que carece de uma indicação clara das partes nesse sentido. De dizer que a posição defendida não prescinde do cumprimento pelo cliente do seu dever de informar previamente a mediadora exclusiva da sua intenção de celebrar contrato com pessoa por si directamente encontrada e de se assegurar que tal pessoa não chegou a si graças à actividade da mediadora.*

*Ocorre-nos perguntar qual será a contrapartida do cliente por esta obrigação. (...) creio que o benefício da exclusividade terá como contrapartida mínima, e por defeito, a vinculação do mediador à obrigação de prestar a actividade de mediação.”*<sup>5</sup>

É certo que a actual Lei 15/2013 de 8 de Fevereiro, não contém norma igual àquele n.º 4 do art.º 19º do revogado DL n.º 211/2004. Mas nem por isso a interpretação do sentido e efeitos da cláusula de

<sup>4</sup> Ac. do TRE de 16-06-2016, proc. 131855/14.4YIPRT.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>5</sup> Higina Orvalho Castelo, *O contrato de mediação*, Almedina, 2014, pp. 428-429.



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

exclusividade deixam de ser os apontados, até porque o teor daquela norma é o espelhado no contrato ajustado. Por isso, a introdução de tal cláusula de exclusividade visa, de facto, proteger o interesse da empresa mediadora em só ela diligenciar no sentido da realização do negócio intencionado, de modo a garantir a remuneração dos actos materiais que, para tanto, leve a cabo (nomeadamente, gastos incorridos com a expectativa de remuneração pela venda).

No caso e na vigência daquele acordo de mediação em regime de exclusividade, sabemos que o Autor publicitou a intenção de venda do referido imóvel, recebeu e geriu os pedidos de esclarecimento e de visita de interessados na aquisição do prédio, do que foi informando o Réu RA, na qualidade de gerente da SC (facto 10).

E sabemos também – porque assim ficou provado: factos 11 a 13 –, que na vigência desse contrato, o Autor recebeu em 13 de Janeiro de 2018 um pedido de contacto de TA, para visitar o imóvel em causa, o que realmente veio a suceder a 19 de Janeiro de 2018, visitando o exterior do imóvel com aquele interessado, tendo o Autor prestado os esclarecimentos necessários/solicitados.

Nesse âmbito, o Autor informou o Réu RA do interesse de TA e pediu que fosse informado caso o mesmo tentasse contactar directamente a sociedade (facto 14). Com efeito, os aparentes receios do Autor que aquele interessado contactasse directamente a sociedade, não parecem desconexos do facto de estes se terem incompatibilizado ao ponto de aquele interessado não pretender fazer negócios onde o Autor interviesse.

E, na verdade, foi precisamente isso que veio a suceder já que em data que não se apurou com exactidão (mas subsequente àquele encontro e antes da celebração do contrato-promessa, em 26 de Abril de 2018), o interessado TA passou a negociar directamente, junto do então gerente da SC, RA, a compra e venda do referido prédio (facto 19).

Dada a indefinição da data exacta em que tais contactos se iniciaram, não sabemos se em 27 de Fevereiro de 2018, quando o Autor e a SC celebraram novo acordo de mediação (similar ao primeiro, mas com as ressalvas distintivas: deixou de existir exclusividade na promoção da venda e a remuneração foi reduzida a 6%, como similar acordo para-contratual de “reembolso” ao gerente da SC 3.5%), aquelas negociações directas já se haviam iniciado e, assim, justificado a celebração de um novo contrato mais desfavorável ao mediador.

O que sabemos, no entanto, é que os actos de mediação desenvolvidos pelo Autor, junto de TA, foram executados ao abrigo do contrato de mediação ajustado em 9 de Novembro de 2017 e durante a sua vigência.

Em qualquer caso, a questão central que aqui se coloca é a de saber se neste contexto houve uma interrupção donexo causal entre os contactos/visita de Janeiro/2018 e o negócio que foi feito em 26 de Abril de 2018 e subsequentemente escriturado em Setembro de 2018, de modo a afastar um direito à comissão do mediador.

De facto, “(...) a presença de intermediários interessados, nos diversos negócios, é sentida como um peso, quer pelos produtores quer pelos consumidores finais. A legitimidade das comissões por eles cobradas é questionada. A jurisprudência já tem sido acusada como pretensamente hostil aos mediadores.”<sup>6</sup> Não é por isso de estranhar que o grosso da problemática da actividade de mediação à qual os Tribunais são chamados a decidir, está invariavelmente ligada à questão das comissões e sua exigibilidade ou, de um modo geral, à retribuição dessa actividade.

A propósito da matéria de retribuição (ainda que à luz de um regime legal anterior ao Decreto-Lei 211/2004), era entendimento que “o direito à retribuição depende da celebração do contrato prometido 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

<sup>6</sup> António Menezes Cordeiro, *Sup. Cit.*, pp. 592-593.



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

*que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata.*

*Pode-se, assim, afirmar que o direito à retribuição está sujeito a condição suspensiva: a celebração do negócio. Naturalmente, que só o negócio cuja celebração advenha (exclusivamente ou não) da actuação do mediador relevará, para este efeito. (...) Todavia, o mediador não assume já o risco da boa execução do contrato promovido, sendo indiferente, para o efeito, o cumprimento ou incumprimento contratual”<sup>7</sup>.*

Por sua vez, na vigência do Decreto-Lei 211/2004, já a jurisprudência sustentava que era condição (essencial) da aquisição do direito à remuneração, a conclusão do negócio ou, pelo menos, que o negócio final (isto é, o previsto no contrato de mediação), tivesse sido concluído como consequência (adequada) da actividade do mediador, desde que o negócio adviesse, *exclusivamente ou não*, da actuação do mediador.

De todo o modo, a prestação do mediador teria de ser sempre causal em relação ao negócio celebrado entre o comitente e o terceiro, ainda que, segundo doutrina próxima da causalidade adequada, a contribuição da mediadora *não tenha que ser única*, bastando que tenha influído de algum modo na celebração do negócio<sup>8</sup>.

Este é, aliás, o entendimento prevalecente na doutrina e na jurisprudência à luz do regime actual: *“entre a actividade do mediador e a celebração do contrato visado tem de haver uma relação de causa e efeito. Não, porém, uma qualquer relação causal. Não basta, por exemplo, uma conditio sine qua non meramente formal. Exige-se, antes, que a actividade do mediador tenha sido substancialmente impulsionadora (wesentlich gefördert) do contrato celebrado.*

*Não carece, porém, de ter sido uma causa exclusiva, admitindo-se que tenha sido uma entre várias, pelo menos quando não se trate de mera indicação (pois nesta, a primeira indicação retira eficácia às subsequentes).*

*A aferição do nexu causal é particularmente importante para decidir situações de pluralidade de causas e situações em que, tendo havido interrupção da actividade do mediador, o contrato vem ulteriormente a ser celebrado com a pessoa por ele indicada ou com quem ele tinha estabelecido contactos. A jurisprudência é cautelosa na aceitação de que a interrupção da causalidade iniba o direito à remuneração. Por si só, a circunstância de as negociações do mediador serem interrompidas não desobriga o cliente de pagar a remuneração se, mais tarde, vier a celebrar o contrato desejado, graças à actividade do mediador.”<sup>9</sup>*  
– sublinhado nosso.

Ante os vários problemas detectados na prática judiciária no regime pretérito, o regime vigente veio ajustar a actividade, no que à remuneração diz respeito, do conjunto de regras já inferidas no diploma anterior, sendo elas as seguintes, de acordo com o art.º 19.º da citada Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro, vigente à data da celebração do contrato:

*“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 respectivo 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.*

*(...)”*

<sup>7</sup> AA.VV., Carlos Lacerda Barata, *Contrato de Mediação*, Estudos do Instituto de Direito do Consumo, Almedina, 2002, pp. 202-203.

<sup>8</sup> Vd. Assim, com bastas referências doutrinárias e jurisprudenciais, Ac. do TRL de 10-05-2016, proc. 2119/13.9TJLSB.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>9</sup> Hígina Orvalho Castelo, *O contrato de mediação*, Almedina, 2014, pp. 100..



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Assim, em princípio, a remuneração é devida apenas com a conclusão e perfeição do negócio, exceptuando-se, nomeadamente, o caso de existir uma cláusula de exclusividade e a não concretização do negócio ser imputável ao cliente da empresa de mediação que, nesse contexto, terá direito a remuneração 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.

Destarte, após o impulso inicial do Autor – que em exclusivo promovia a venda do imóvel –, temos que o próprio interessado angariado, por incompatibilidade com aquele, passou a negociar directamente a compra e venda do prédio junto do então gerente da SC, RA, o que veio a culminar, pouco depois, com o registo da promessa de compra e venda do imóvel e com o pagamento, nesse momento, do valor de €260.000,00 (duzentos e sessenta mil euros).

É certo que além do primeiro contacto do Autor com TA, que culminou com a visita de ambos ao exterior do imóvel, um prestar de informações e sua subsequente incompatibilização, não foram documentados outros actos materiais do Autor junto daquele, com vista a impulsionar a celebração do negócio que entretanto acabou por ser alcançado. Contudo, para ter direito à comissão, uma parte significativa da doutrina e da jurisprudência não vê existir qualquer requisito legal que imponha um “(...) grau de esforço específico, nem é necessário que o mediador intervenha em todas as fases do negócio. Porém, deve ter agido de modo a proporcionar a aproximação entre o comitente e o terceiro especificamente interessado no negócio que o comitente quer celebrar.

(...)

*A verificação da existência de um nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do contrato parece ser o requisito que mais dúvidas coloca, quando de trata de determinar a existência do direito do mediador à remuneração.*

*Desde logo, cabe apurar em que consiste e como se identifica esse nexo causal. O critério determinante deverá ser o da ligação psicológica entre a actividade do mediador e a vontade de o terceiro concluir um contrato com o comitente - e a afirmação dessa ligação não deve ser posta em causa pelo lapso temporal entretanto decorrido entre o exercício da actividade e a conclusão do contrato, nem pelos factos ocorridos nesse período de tempo, v. g., a intervenção de um novo mediador.<sup>10</sup> – sublinhado nosso.*

Outra parte da doutrina e jurisprudência entendem que o nexo de causalidade se apura de acordo com os seguintes pressupostos:

a) a actividade do mediador deve fazer parte das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio;

b) é preciso que a actividade do intermediário tenha carácter consciente e voluntário, seja prestada *animus adimplendi contractus*, por modo que o efeito causal não se produza só fortuitamente;

c) não é necessário que a actividade do mediador seja contínua e ininterrupta, que o mediador tenha participado em todas as tentativas e até à fase conclusiva do negócio: o efeito causal da obra do mediador pode, de facto, subsistir sem aquela continuidade e sem esta participação.<sup>11</sup>

Em qualquer dos casos, não se trata de aplicar aqui a doutrina da teoria da causalidade adequada (art.º 563.º do CCiv.).

Neste entendimento, a causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio, ocorre mesmo que não exista uma coincidência perfeita entre o negócio mediado e o alcançado com o mesmo interessado, mas sim que de algum modo, o mesmo tenha surgido como influência para a realização do negócio.

Neste contexto, o Supremo Tribunal de Justiça, seguindo esta linha de raciocínio, já considerou que

<sup>10</sup> Cf. Maria de Fátima Ribeiro, *Contrato de mediação*, Scientia Iuridica, n.º 331 (2013), pp. 78 e ss., *apud* Ac. do TRL de 25-02-2021, proc. 28111/17.6T8.LSB.L1-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>11</sup> Entendimento este expresso no Ac. do TRC de 09-09-2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

a condição de remuneração adquire-se quando o mediador *“influiu directamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado [a indicar] o nome duma pessoa disposta a fazer determinado negócio.”*<sup>12</sup>

Pois bem, a referida causa próxima e imediata da conclusão do negócio ou a ligação psicológica que estabeleça a conexão entre o negócio, foi bem expressa por TA (conforme consta da motivação de facto à matéria dos pontos 10, 11 a 13 e 19), o qual deu conta que tomou conhecimento da venda pelos actos desenvolvidos pelo Autor (tendo visto um cartaz publicitário e entrou em contacto com o Autor). Mas apesar de não ter desejado o Autor como intermediário (com quem não teria negociado), manteve intenção de fazer o negócio da compra do prédio, pelo que tendo constatado que o imóvel continuava à venda, diligenciou por obter o contacto do 1.º Réu, altura em que passou a “tratar tudo com o Sr. RA.”

Significa isto que o *gérmen* do negócio foi lançado pelo Autor junto de TA. O Autor pode não ter feito muitos contactos; pode não ter impressionado pela simpatia junto do interessado TA; pode não ter sido o elo decisivo na concretização do negócio; pode nem sequer ter participado nas negociações que sucederam aos contactos entre as partes [de resto, nesta parte, porque delas arredado pelo 1.º Réu], mas pouco importa tudo isso para estes efeitos: lançou a semente do negócio, o que impõe concluir que *também* resulta da actividade que desenvolveu na promoção da venda.

E assim sendo, não importa as *“diligências promovidas serem muitas ou poucas e mesmo que nem todas as necessárias à conclusão do negócio tenham sido desenvolvidas pela mediadora. Na verdade, o que se reclama para que surja o direito à mediação é a existência de um nexo de causalidade entre a actividade da mediadora (por reduzida que seja) e a conclusão do negócio visado com a mediação, de forma a que possa afirmar-se que aquele é corolário ou consequência da actividade desta.”*<sup>13</sup>

Por isso, 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.*

*A retribuição do mediador não fica afastada pela circunstância de as negociações encetadas com a colaboração deste serem rompidas e, alguns dias mais tarde, retomadas com sucesso, já sem a sua participação, desde que o seu desenvolvimento subsequente possa ser conduzido, face a um critério de continuidade lógica, à anterior actividade do mediador”*<sup>14</sup>.

Aqui chegados, embora se tenha “tocado” também na questão da existência de inquilinos no prédio (cujo desfecho não resultou de qualquer actividade do Autor), não resultou que o deslinde de tal aspecto fosse decisivo na actividade do mediador (o que, aliás, nem foi contemplado no contrato de mediação) ou que fosse *um outro novo e diferente negócio* daquele que inicialmente foi contemplado pelas partes, por nele terem intervindo outros dois compradores além de TA.

E, neste contexto, importa sublinhar, por fim, que a remuneração do mediador depende do nexo de causalidade e não da vigência do contrato de mediação no momento da celebração do contrato visado.<sup>15</sup> Se na vigência do contrato o mediador fez a sua parte, vindo o interessado a celebrar o negócio numa altura em que o contrato de mediação já não vigorava junto do vendedor, ainda assim a comissão é devida, ou de outra forma estava criado o “alçapão” da moratória com vista a defraudar os mediadores violando-se regras básicas da ética dos negócios (art.º 762.º n.º 2 do CCiv.).

Deste modo, o contrato de mediação relevante para os efeitos dos autos é o celebrado a 9 de Novembro de 2017, pois foi na vigência deste que o Autor realizou os actos materiais de mediação junto do interessado que veio a participar no negócio final. É, por isso, irrelevante que depois desses contactos, o

<sup>12</sup> Ac. do STJ de 01-04-2014, proc. 894/11.4TBGRD.C1.S1. Também defendendo que a mera indicação de interessado na realização do negócio é causalidade suficiente para justificar a comissão em contrato de mediação imobiliária, Ac. do TRC de 09-09-2014, proc. 1421/12.1TBTVN.C1, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>13</sup> Ac. do TRE de 08-09-2016, proc. 104839/14.5YIPRT.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>14</sup> Ac. do TRE de 08-09-2016, *Sup. Cit.*

<sup>15</sup> Ac. do TRL de 25-02-2021, *Sup. Cit.*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Autor e a então SC, tenham feito um outro contrato de mediação em 27 de Fevereiro de 2018, pois ao abrigo desse contrato o Autor não executou quaisquer actos de mediação imobiliária junto dos interessados-adquirentes.

À luz do direito vigente, não há então dúvidas que havendo intervenção do Autor de aproximação do interesse das partes, como contributo causal (embora não único ou decisivo) do contrato definitivo que veio a ser celebrado, o cliente deve pagar ao mediador, a remuneração acordada sobre o preço (realmente) contratado: 5% calculados sobre o preço pelo qual o negócio fosse concretizado.

Contrariamente ao pedido pelo Autor, àquele valor não acresce IVA. Por um lado, o art.º 16.º n.º 6 al. a) do Código do IVA, exclui o pagamento daquele imposto quanto às quantias recebidas a título de indemnização declarada judicialmente, por incumprimento total ou parcial de obrigações. Por outro lado, aos Réus não foi prestado qualquer serviço: a relação jurídica estabelecida foi com um sujeito já extinto (a sociedade SC).

A responsabilidade dos Réus sócios, a ter lugar, será aquiliana (extracontratual), não havendo um serviço que lhes haja sido prestado por conta de um contrato de prestação de serviços. Por inerência, não poderão suportar um serviço que (a eles) não lhes foi prestado.

#### **b) Do vencimento da obrigação e influência da dissolução e encerramento da liquidação**

O segundo aspecto central que importa considerar é o relativo à existência ou não de uma obrigação vencida e pendente sobre a sociedade SC, e a sua subsequente dissolução e encerramento da liquidação, entretanto registado em 16/11/2018, na sequência da vontade social manifestada pela deliberação de 06/11/2018.

Começamos por considerar que o Autor tomou conhecimento da venda e da subsequente dissolução da sociedade em data posterior à sua ocorrência e que por força disso, não interpelou a SC ou os seus sócios para pagar qualquer valor por conta do acordo denominado "autorização de mediação imobiliária" (factos 32 e 33).

Será que havia necessidade de se realizar qualquer tipo de interpelação como facto constitutivo do direito a receber a já muito aludida comissão?

Parece-nos evidente que não.

De acordo com as normas que regulam o prazo da prestação (art.º 777.º e ss. CCiv.), a regra é a de que as obrigações são *puras* (art.º 805.º n.º 1 do CCiv.) ou seja, não têm prazo estipulado, cabendo às partes exigir o seu cumprimento, nomeadamente através de interpelação. Deste modo, a regra é a necessidade de interpelação ao cumprimento (*mora ex persona*), na medida em que é necessária a realização daquele acto jurídico de natureza não negocial.

Ressalvam-se, no entanto, os casos em que as partes estipularam o tempo do cumprimento ou resulte da lei uma regulação específica (art.º 777.º n.º 1 do CCiv.).

São três os casos legalmente delimitados de forma objectiva (*mora ex re*), em que a mora do devedor tem lugar (e, portanto, há incumprimento), independentemente de interpelação (cf. n.º 2 do art.º 805.º do CCiv.):

- a) Se a obrigação tiver prazo certo;
- b) Se a obrigação provier de facto ilícito;
- c) Se o próprio devedor impedir a interpelação, considerando-se interpelado, neste caso, na data em que normalmente o teria sido.

Nos referidos casos, é absolutamente irrelevante a existência de interpelação, pois o não cumprimento naqueles momentos implica que o devedor se encontre em mora.

Neste contexto, parece claro que as partes estipularam um prazo certo para o vencimento da obrigação, quando no contrato de mediação fizeram constar que 50% da comissão contratada se vencia com a celebração do contrato-promessa e o remanescente na celebração da escritura ou conclusão do





## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

negócio (facto 7).

Ou seja, ao abrigo do art.º 805.º n.º 2 al. a) do CCiv., o direito do Autor a receber a comissão venceu-se na proporção de 2,5% sobre o valor do negócio (€14.750,00) a 26 de Abril de 2018, com a celebração do contrato-promessa e os remanescentes 2,5% (€14.750,00), em 21 de Setembro de 2018, com a perfeição do negócio escriturado.

À mesma conclusão chegaríamos por força da al. c) do n.º 2 do mesmo art.º 805.º do CCiv., considerando que ao ser marginalizado do negócio, o Autor só veio a tomar conhecimento da sua ocorrência em data posterior à sua verificação, por responsabilidade dos Réus.

Dito isto, quando em 06/11/2018, em assembleia geral de sócios da SC, os sócios deliberaram, por unanimidade, promover a dissolução da sociedade e proceder à sua liquidação por inexistência de activo ou passivo, essa sociedade já se encontrava em mora, perante o Autor, na quantia de €29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos euros), respeitantes à comissão não satisfeita, razão pela qual as contas da sociedade deveriam ter, pelo menos, reflectido o passivo contingente em relação a essa matéria, o que não aconteceu antes do seu encerramento.

Provou-se, neste âmbito, que recebido o preço da venda e satisfeitas as obrigações da sociedade, sortiram resultados positivos de €351.938,87 (trezentos e cinquenta e um mil, novecentos e trinta e oito euros e oitenta e sete cêntimos).

Tais resultados foram distribuídos equitativamente pelos sócios, que os fizeram seus. E, aí chegados, foi deliberado em assembleia geral de sócios promover a dissolução da sociedade e proceder à sua liquidação por inexistência de activo ou passivo.

É com este procedimento que o Autor não se conforma.

Perante uma tal actuação e com a sociedade já extinta, a lei concede aos credores sociais duas vias de responsabilidade: responsabilidade directa do liquidatário (art.º 158.º do CSC) ou a responsabilidade de todos os sócios (art.º 163.º do CSC).

Pretende o Autor recorrer ao regime da responsabilidade dos sócios (art.º 163.º do CSC) e, a título subsidiário, a responsabilidade do 1.º Réu (art.º 158.º do CSC).

Resulta do art.º 163.º n.º 1 do Código das Sociedades Comerciais que *“encerrada a liquidação e extinta a sociedade, os antigos sócios respondem pelo passivo social não satisfeito ou acautelado, até ao montante que receberam na partilha, sem prejuízo do disposto quanto a sócios de responsabilidade ilimitada.”*

Trata-se de uma norma que *“opera com esta simples previsão, bastando a prova da existência de bens recebidos pelos sócios. A sua ratio relaciona-se com o princípio geral de que pelas dívidas da sociedade responde o património social.”*<sup>16</sup>

A lei concede a partilha imediata do dinheiro disponível como activo da sociedade, na proporção das quotas, incluindo o reembolso do montante das entradas efectivamente realizadas, mas desde que a sociedade não tenha dívidas ou desde que exista consentimento ou acordo dos credores nesse sentido (cf. art.º 147.º a 156.º do Código das Sociedades Comerciais). Deste modo e frequentemente, o procedimento simplificado de extinção tem subjacente a declaração de inexistência, não só de passivo, mas também de activo e é por isso comum que os antigos sócios-gerentes (automaticamente na veste de liquidatários, ainda que não haja liquidação), declararem em acta que nada partilharam ou receberam.

Concretiza-se, desta forma, aquilo que na gíria comercial se designa de «dissolução *ad hoc* por declaração em acta», em que não há uma verdadeira “fase de liquidação”, com constituição de liquidatário que promova os termos em que se haveria de fazer os pagamentos aos credores e distribuição dos lucros pelos sócios.

E são essas declarações de inexistência activo/passivo que consentem a liquidação imediata nos

<sup>16</sup> Ac. do TRG de 04-03-2021, proc. 278/19.7T8BCL.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

termos gerais (art.º 147.º n.º 1 e 156.º do Código das Sociedades Comerciais) ou de modo mais expedito, através do procedimento especial de extinção imediata de entidades comerciais, previsto no art.º 27.º do regime jurídico dos procedimentos administrativos de dissolução e de liquidação de entidades comerciais, como no caso aconteceu, assim se permitindo o célere registo da dissolução e encerramento da liquidação da sociedade comercial.

No entanto, coisa diferente é o que sucede de facto, havendo distribuição equitativa do património social (v.g. dinheiro) pelos sócios, que o fazem seu, tal como sucedeu neste caso: os três sócios receberam e distribuíram o dinheiro que constituía o activo da sociedade na sequência da venda daquele imóvel. E não pretendendo continuar a actividade, simplesmente procedeu-se ao encerramento da sociedade.

Trata-se, aqui, por já não existir sociedade, de uma responsabilidade do tipo aquiliano dos sócios perante os credores (já que o contrato foi feito com um ente entretanto extinto), nos termos do art.º 483.º do CCiv.<sup>17</sup>, norma que determina 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.*”

Assim, a responsabilidade referida para operar, deve reunir os requisitos da mencionada norma de protecção “destinada a proteger interesses alheios” e, ainda, os gerais de responsabilidade civil, (i) facto, (ii) ilicitude, (iii) a imputação, (iv) o dano e (v) nexa de causalidade entre o facto e o dano.

Em suma, para que esta opere é necessário:<sup>18</sup>

- a) a extinção da sociedade;
- b) a efectivação da partilha com entrega dos bens aos sócios;
- c) a indicação falsa de que os direitos dos credores da sociedade estão devidamente satisfeitos ou acautelados (o facto ilícito);
- d) que essa falsidade consubstancie uma actuação culposa ou dolosa dos liquidatários (o que por norma sucede quando estes são os sócios/gerentes, os quais bem sabem quem são os seus credores);
- e) Os restantes elementos da responsabilidade aquiliana, como o dano (não pagamento da dívida ao credor) e o nexa de causalidade entre este e o facto/actuação do liquidatário. Em particular a causalidade significa que se não fosse a falsidade da declaração o credor teria sido pago, o que pressupõe que haja bens da sociedade que, ou foram partilhados, ou, de algum modo, transitaram para os antigos sócios.

- a) No caso dos autos, a extinção da sociedade ocorreu formalmente em 16/11/2018, data em que registada a dissolução e encerramento da sua liquidação (facto 31);

- b) Inexistiu uma partilha formal em função da dissolução *ad hoc* por declaração em acta (com subsequente registo baseado nas contas declaradas e na acta deliberatória da extinção). Contudo, provou-se que houve um resultado positivo de €351.938,87, que foi distribuído equitativamente pelos sócios, que os fizeram seus.

- c) A declaração de inexistência de dívidas, descurando o crédito do Autor, vencido em momento anterior àquele momento, como tivemos oportunidade de ver *supra*, ao analisar o regime da *mora ex re*. Por isso, a declaração de inexistência de passivo não foi exacta.

- d) A culpa dos sócios (art.º 487.º do CCiv.) que deveriam acompanhar a vida da sociedade e conhecer da existência do contrato de mediação que conduziu à venda, não podendo razoavelmente desconhecer a sua existência. Acresce que pelo menos em relação ao 1.º Réu, houve dolo directo, já que o mesmo tinha (ou devia ter) consciência de que não era verdadeira a declaração de inexistência de passivo,

<sup>17</sup> Cf. AAVV. António Menezes Cordeiro, *Código das Sociedades Comerciais Anotado e Regime jurídico dos procedimentos administrativos de dissolução e de liquidação de entidades comerciais (DLA)*, 2.ª Ed., Almedina, 2011, pp. 558.

<sup>18</sup> Com esta enumeração, entre vários outros, Ac. do TRG de 04-03-2021, proc. 278/19.7T8BCL.G1, www.dgsi.pt



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

pois de outro modo teria informado o Autor que havia entrado em negociações directas com TA (como, aliás, o primeiro havia solicitado: factos **14 e 19**) e não o teria ludibriado, como fez e conseguiu (factos **20 e 22**), com o lógico propósito de não suportar a considerável comissão em causa. Repare-se que mesmo que fosse posto em causa o direito à comissão (que o 1.º Réu, nomeadamente, entendesse que a mesma não era devida), tinha a obrigação de verter nas contas da sociedade um passivo contingente até concluir o litígio com o Autor (que, recorde-se, no momento da deliberação da extinção da sociedade nem conhecia a realização da venda nem o contrato de mediação havia sido denunciado por qualquer das partes).

- e) O nexó causal entre a conduta dos sócios e o dano verificado, consubstanciado na falta de pagamento do crédito que detinha sobre a sociedade, perfeitamente exequível (atenta a distribuição de activos superior a €100.000,00 a cada um dos três sócios), verificando-se, assim, o claro estabelecimento de causalidade de que se não fosse a falsidade da declaração, o credor teria sido pago com os bens da sociedade, que só após esse pagamento haveriam que ser *partilhados ou transitados* para a esfera dos antigos sócios.

No caso dos autos, a sociedade devedora era uma sociedade por quotas, respondendo os sócios (aqui Réus) pelo passivo social não satisfeito ou acautelado, até ao montante que receberam na partilha.

Como cada um dos sócios recebeu na *partilha de facto* mais bens do que aqueles que eram suficientes a suportar a dívida da sociedade, estão preenchidos todos os pressupostos para a responsabilização solidária dos sócios, face à demonstração dos pressupostos da responsabilidade aquiliana (art.º 497.º n.º 1 do CCiv.), acrescendo que todos eles beneficiaram pessoalmente de património social que deveria ter respondido *em parte* pelo passivo social, mas indevidamente, acabou transferido para a titularidade dos sócios.

De facto, provou-se que na operação de liquidação instantânea da sociedade, os sócios receberam o activo restante da venda do prédio, sem que antes houvessem suportado o custo inerente ao processo de mediação. Só após pagamento desse crédito é que o resultado líquido poderia ser distribuído.

Os Réus, ao terem evitado a declaração daquele passivo, asseguram-se dos seus interesses em primeiro lugar, descurando os credores, o que legitima, agora, a pretensão do Autor, com procedência parcial da acção, levando à condenação dos Réus no pagamento solidário do montante de €29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos euros), correspondente à comissão de 5% sobre o valor de €590.000,00.

A condenação em juro haveria que ser pedida de modo parcelar, já que foram diferentes os momentos em que se venceu a obrigação (€14.750,00 a 26 de Abril de 2018 e €14.750,00 em 21 de Setembro de 2018), mas como o Autor pediu, de modo conjunto, a sua contabilização a 21 de Setembro de 2018, a condenação quanto aos juros legais é feita como pedido (art.º 609.º n.º 1 do CPC), considerando-se os juros vencidos desde o dia da escritura de compra e venda (21/09/2018), e os vincendos calculados à taxa legal até integral cumprimento (cf. art.º 805.º n.º 1 e 2 al. a), art.º 806.º n.º 1 e 2 do CCiv. e Portaria 291/2003, taxa: 4%).

É por isso supérfluo, neste momento, a apreciação do pedido subsidiário do Autor.

A responsabilidade por custas é calculada na proporção do vencimento/decaimento.

\*\*\*

## VI – DECISÃO

Face às razões de facto e de direito *supra* indicadas, **julgo a acção parcialmente procedente** e, em consequência:

- A)** Condene os Réus ao pagamento solidário ao Autor, do montante de €29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos euros);
- B)** Sobre a quantia referida incidem juros à taxa legal de 4% desde o dia 21/09/2018, até efectivo e integral pagamento.
- C)** Absolvo os Réus do mais que vem contra si pedido.



Processo: 1977/20.5T8STB  
Referência: 94228038

## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal  
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Custas da acção na proporção do vencimento/decaimento, sendo 62,5% a cargo dos Réus e 37,5% a cargo do Autor (art.º 527.º n.º 1 e 2 do Código de Processo Civil).

Registe e notifique.

\*\*\*

Requerimento que antecede:

Passa e entregue a requerida certidão.

\*\*\*

Setúbal, d.s. (em acumulação do J1 Cível por despacho do Sr. Vice-presidente do C.S.M., proc. 2021/DSQMJ/3418)

*Assinado digitalmente pelo Juiz de Direito signatário, Dr. Ricardo J. Marques, na data supra aposta, observando no processamento a ortografia pretérita ao «novo acordo ortográfico», devendo a presente decisão ser impressa e junta ao processo por se mostrar relevante à ulterior tramitação da causa, bem como à sua celeridade e prática consulta física no processo (cf. art.º 28.º n.º 1 da Portaria n.º 280/2013 de 26.08, com as alterações da Portaria n.º 170/2017 de 25.05).*