

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 400/12.3TJCBR.C1**

**Relator:** JACINTO MECA

**Sessão:** 25 Junho 2013

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**DENÚNCIA DE CONTRATO**

**PREJUÍZO**

## Sumário

I - A recepção de carta, por parte da empresa mediadora, a denunciar o contrato de mediação tem como consequência a não renovação automática do contrato de mediação celebrado entre comissária e comitente.

II - Os eventuais prejuízos que a comissária tenha sofrido, em consequência da implementação do contrato de mediação imobiliária - promoções/custos de pessoal, etc. - fora do quadro legal a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8, podem ser reclamados no âmbito de acção de responsabilidade civil contratual - artigos 483º e 798º do CC.

II - A afectação de recursos humanos e financeiros à promoção e venda de imóvel objecto do contrato de mediação, em regime de exclusividade, bem como a angariação de potencial comprador, não implica o pagamento de qualquer remuneração - nº 1 do artigo 18º - a menos que se esteja perante alguma das excepções a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 daquela norma.

## Texto Integral

Acordam os Juízes que integram a 3ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra.

### 1. Relatório

E..., Lda. instaurou a presente acção contra H..., R..., J... e M... com vista ao pagamento da quantia de 6.486,99 € alegando, em síntese, que em 13 de Agosto de 2009 e no exercício da sua actividade de mediação imobiliária celebrou com os réus um contrato que tinha por objecto a angariação de interessados para a compra de um imóvel pertença daqueles, mediante o

pagamento de comissão de valor equivalente a 5% do preço pelo qual o negócio viesse a ser concretizado, sendo estabelecida como remuneração mínima, independentemente do valor de concretização do negócio, a quantia de 5.000 € e ainda que em 29.Maio.2010 angariou um interessado na aquisição desse imóvel, desse facto tendo dado conhecimento aos réus. Mais alegou que estes sabedores da existência desse interessado, enviaram-lhe carta datada de 10.Agosto.2010 declarando pôr termo ao referido contrato, sem invocação de motivo justificativo da resolução contratual e com inobservância do período de pré-aviso contratualmente previsto para a denúncia do contrato, circunstâncias que determinaram a sua renovação automática, sucedendo que os réus, através de título de compra e venda outorgado em 8.Setembro.2010, venderam o identificado prédio pela importância de 8.800 € ao cliente por si angariado. Com tais fundamentos conclui que a actividade de mediação imobiliária por si desenvolvida foi determinante para a realização desse negócio e que tendo o mesmo ocorrido sem a sua intervenção e durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes em regime de exclusividade, lhe é devida a retribuição mínima convencionada de 5.000 €, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, pedindo a condenação dos réus no pagamento da importância de 6.493,73 €, correspondente à remuneração devida (6.150 €) e respectivos juros de mora calculados à taxa legal desde a data de concretização do negócio de compra e venda até à data da propositura da acção (343,73 €), acrescida dos juros moratórios vincendos calculados sobre a importância de 6.150 € à mesma taxa até integral e efectivo pagamento.

\*

Os réus, citados de forma válida e regular, contestaram aduzindo que celebraram o contrato de mediação imobiliária na convicção de que remuneração mínima de 5.000 € estava condicionada à concretização da venda do prédio por 30.000 €, que a autora incumpriu esse contrato pois que não angariou nenhum comprador por aquele valor, o que os levou a comunicar-lhe, em Julho.2010, a intenção de não renovar o contrato e, ainda, que, mesmo a entender-se que ocorreu a renovação desse contrato por mais um ano, o valor real da venda apenas permitiria à autora reclamar 5% desse valor a título de comissão de mediação imobiliária, com tais fundamentos concluindo pela improcedência da acção

\*

Por despacho de folhas 43 designou-se dia e hora para a realização da audiência de julgamento.

\*

Conclusos os autos foi proferida sentença que julgou a acção improcedente por não provada e conseqüentemente absolveu os réus do pedido.

\*

Notificada da sentença a autora interpôs recurso que instruiu com as suas duntas alegações que rematou formulando as seguintes conclusões:

...

Os réus não contra alegaram.

Por despacho de folhas 83, o recurso foi admitido como apelação, com subida imediata e nos autos e efeito devolutivo.

## 2. Delimitação do objecto do recurso

As questões a decidir na apelação e em função das quais se fixa o objecto do recurso sem prejuízo daquelas cujo conhecimento officioso se imponha, nos termos das disposições conjugadas do nº 2 do artigo 660º e artigos 661º, 664º, 684º, nº 3 e 685ºA, todos do Código de Processo Civil, são as seguintes:

a. Impugnação da matéria de facto dada como não provada.

b. Erro de julgamento

i. Pré-aviso. Renovação automática do contrato de mediação imobiliária por denúncia ilícita.

ii. Falta denexo de causalidade entre a actuação da imobiliária e a venda do prédio urbano.

iii. Violação da regra do ónus da prova.

iv. Violação do artigo 405º do CC.

v. Violação do artigo 18º/1 do DL nº 211/2004, de 20.8

### 3. Colhidos os vistos, aprecia-se e decide

...

Em conclusão nada se altera relativamente à matéria de facto.

### 4. Matéria de facto provada

...

\*

5. Pré-aviso. Renovação automática do contrato de mediação imobiliária por denúncia ilícita.

Consolidada pelas razões acima enunciadas a matéria de facto dada como provada e não provada, a análise das questões jurídicas colocadas à apreciação deste tribunal pela apelante não podem, por razões de todos conhecidas, deixar de estar em estreita ligação com a matéria de facto estabilizada.

Não se questionando a caracterização do contrato como de mediação, a sentença recorrida escora-se em doutrina e jurisprudência autorizadas e nas quais modestamente nos revemos, chamando, todavia, à colação os ensinamentos do Sr. Dr. José A. Engrácia Antunes que modela tal figura jurídica através de um conjunto de elementos distintos mas concorrentes para a sua caracterização, a saber: a existência de *convenção expressa ou tácita de mediação, a actividade pontual e independente da intermediação e a onerosidade. Para que haja contrato de mediação necessário se torna a existência de um acordo entre mediador e solicitante no sentido do primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, preparando e aproximando as respectivas partes* [\[1\]](#).

Enquadrada a questão, a apelante nas suas doutas alegações/ conclusões entende que se deveria ter considerado *o contrato de mediação renovado por mais um ano atendendo à ilicitude da denúncia* – conclusões 10 a 14.

Expressa a matéria de facto provada a outorga por parte de apelante e apelados de um contrato de mediação imobiliária para venda de um

determinado prédio, através do qual aquela se obrigou em diligenciar, em regime de exclusividade, no sentido de conseguir/angariar/encontrar interessado na compra daquele prédio pelo preço de € 30.000,00, mediante a contrapartida de 5% sobre o valor da venda sendo o seu valor mínimo de € 5.000,00 + IVA, o que significa, pelo menos assim, interpretamos tal cláusula que a contra prestação a pagar pelo proprietários vendedores seria de € 5.000,00, uma vez que a percentagem de 5% sobre a quantia de € 30.000,00 nunca atingiria aquele valor mínimo - factos 2 e 3.

Este contrato celebrado em 13 de Agosto de 2009, tinha a validade de 12 meses contados da data da sua outorga, renovando-se automaticamente, caso não fosse denunciado por qualquer dos contratantes através de carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo - facto 5.

Está igualmente provado que os réus enviaram para a autora uma carta datada de 10 de Agosto de 2010 que recebeu, através da qual declaram rescindir o contrato de mediação - facto 7 - incumprindo deste modo o disposto na cláusula 8ª do contrato de mediação que outorgaram.

Embora a carta não tenha usado no plano jurídico a linguagem adequada «rescindir» em vez de denunciar ou resolver o tal contrato, não é por aqui que se pode colocar em causa a sua eficácia, na medida em que o declaratório percebeu exactamente a pretensão dos declarantes, ou seja denunciarem o tal contrato de mediação que haviam celerado - artigos 224º, nº 1 e 236º, nº 1 do CC.

Incumprido pelos declarantes/vendedores o prazo de 10 dias enunciado na cláusula 8ª do contrato de mediação quais as consequências?

A Exma. Juiz escorando-se em jurisprudência que identifica entende que em caso de violação da norma que consagra o pré-aviso, mesmo nas situações de exclusividade, incumprido pelo comitente ao vender por si ou por intermédio de uma outra qualquer mediadora o imóvel entregue à apelante para venda, não há lugar à remuneração acordada mas sim a indemnização pelos prejuízos acusados em virtude da violação contratual.

Pelas razões aduzidas relativamente à eficácia da «rescisão» não partilhamos o entendimento da apelante ao defender que a mesma é ineficaz na medida em que não temos dúvidas em face do teor das normas acima identificadas - artigos 224º/1 e 236º/1 do CC - que aqui apelante percebeu e bem o alcance da declaração, ou seja, a pretensão dos declarantes em

colocarem um ponto final no contrato que celebraram e daí que consideremos que a mesma se tenha tornado eficaz logo que chegou ao seu conhecimento.

Já sobre as consequências da violação do pré-aviso por parte dos apelantes e não cabendo a situação na alínea a) do nº 1 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8<sup>[2]</sup> então não podemos deixar de reposicionar a questão no âmbito da responsabilidade civil contratual desde que a actividade dos clientes/apelados da empresa mediadora lhe tenha causado prejuízo - artigos 483º e 798º do CC.

Embora a sentença recorrida não aluda a estas normas, a verdade é que se entende da sua leitura que o direito à indemnização pelos eventuais prejuízos que o cliente da mediadora lhe causou em resultado da violação do pré-aviso e da subsequente venda do imóvel sem a sua intervenção, só podem ser indemnizáveis no âmbito de uma acção que tenha, precisamente, como causa de pedir factos caracterizadores da responsabilidade civil contratual: a acção; a ilicitude, a culpa e o prejuízo sofrido pelo credor e o nexo de causalidade entre o facto e o prejuízo - artigo 483º do CC.

Sobre o referido nas doudas conclusões 11ª a 13ª é um entendimento respeitável, mas tal como a apelante mais adiante afirma o contrato de mediação respeita a previsão do artigo 405º do CC, estabelecendo as partes, mesmo para um contrato de duração limitada mas renovável por iguais períodos de tempo a possibilidade recíproca de denúncia com pré-aviso de 10 dias. Se alguma das partes incumprir esta cláusula, como sucedeu no caso em apreço, tal incumprimento não pode transformar um contrato de duração limitada num contrato por tempo indeterminado, não conhecemos norma que tal permita nem a apelante a indica, e daí que entendamos em face da realidade provada que não se enquadra nos nºs 1 e 2 do artigo 18º do DL nº 211/2004 que os prejuízos que a apelante sofreu têm que ser reclamados em acção própria e intentada para o efeito.

A questão reportada à resolução do contrato - artigo 432º do CC - não passa disso mesmo de uma possibilidade que a lei coloca ao dispor das partes para colocarem um ponto final na sua relação contratual verificados determinados pressupostos - artigo 808º do CC - mas esta questão nem sequer foi abordada no processo porque outro foi o caminho que os apelados seguiram.

Em conclusão: a recepção de carta a denunciar o contrato de mediação por parte da apelante tem como consequência a não renovação

automática do contrato de mediação e os eventuais prejuízos que a apelante tenha sofrido, em consequência da implementação do contrato de mediação imobiliária fora do quadro legal a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8, podem ser reclamados no âmbito de acção de responsabilidade civil contratual - artigos 483º e 798º do CC.

5.1 Sobre a o que apelante identifica como falta de nexo de causalidade entre a actuação da imobiliária e a venda do prédio urbano e violação das regras do ónus da prova, limitamo-nos a tecer os seguintes comentários: sobre o quadro argumentativo aduzido nas doudas conclusões 15ª a 16ª diremos o seguinte: a sentença recorrida coloca a questão das regras do ónus da prova - nº 1 do artigo 342º do CC - no âmbito da prova dos factos que excepcionam a previsão vazada no nº 1 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8, ou seja, aquelas que levam à devida remuneração mesmo nas situações em que o contrato de mediação não atingiu a sua perfeição.

Ora, no caso em apreço a apelante alegou e provou o regime de exclusividade, mas já não provou que o negócio se não tenha concretizado por facto imputável aos apelados.

Sobre a causalidade necessária entre a actuação da imobiliária e a perfeição do negócio, o que a sentença menciona e parece-nos que bem é a inexistência de causalidade entre todos os actos de promoção e angariação de comprador para o imóvel e a sua venda, já que esta foi feita posteriormente à denúncia do contrato, teve como promotor os réus/apelados e não a apelante não sendo lícito concluir que foi através da sua acção promocional e angariação do potencial comprador que os apelados tiveram conhecimento da sua existência ainda que tenha sido este a comprar o aludido prédio. Teria sido importante em nosso modesto ver a alegação e prova de tais factos - pese todos os condicionamentos conhecidos sobre a prova testemunhal e o depoimento de parte - de modo a que o Tribunal pudesse ficar com a envolvente factual que se desenvolveu entre a angariação de potencial comprador, a denúncia do contrato e a venda do prédio pelos apelados ao aludido angariador. As suspeitas da apelante embora legítimas não estão concretizadas em factos provados.

Tivesse a autora feito prova de que havia comunicado aos apelados a existência de tal proposta, então aí sim, poder-se-ia presumir - artigo 349º do CC - com margem de segurança confortável que a denúncia do contrato só se verificou para afastar a comissária do negócio, ficando os comitentes com os

ganhos que àquela era devidos. Mas não existem factos que permitam a partir das regras da vida e da experiência concluir que a actuação dos apelados visou retirar a apelante do negócio de mediação e por isso subtrair-lhe a remuneração devida.

## 5.2 - Violação do artigo 405º do CC

Defende a apelante que o Tribunal *a quo* decidiu derrogar o efeito de uma norma contratual voluntária sem que tenha para o efeito fundamentado tal decisão nas necessárias considerações de facto e de direito - conclusão 18ª.

Sobre a liberdade contratual nada a dizer em face do que consta do artigo 405º do CPC, avançando-se desde já com o facto de nos parecer que mais uma vez a apelante se refere à cláusula 4ª do contrato de mediação, o mesmo é dizer às questões que se referem ao pré-aviso, à violação do prazo e às suas consequências.

Salvo o devido respeito, a Exma. Juiz a folhas 57 dos autos aborda a questão da denúncia do contrato, o momento a partir do qual produziu efeitos e se tornou eficaz e concluiu que a *ilicitude da denúncia por inobservância do prazo não determina a subsistência do vínculo contratual*, não permitindo a sua renovação nos termos acordados. Quais as consequências para uma atitude ilícita por parte dos apelados, a instauração da competente acção de responsabilidade civil contratual - artigos 483º e 798º do CC - cujo êxito está dependente da alegação e prova dos necessários pressupostos. Assim a sentença recorrida não violou o disposto no artigo 405º do CC, o que a sentença recorrida expressa, ancorando-se em doutrina que identificou, é que e citamos *mas já constituía a parte denunciante na obrigação de indemnizar os prejuízos que daí decorram para a parte contrária*. Como se vê, as considerações feitas são, em nosso modesto ver, correctas não tendo qualquer efeito a falta de indicação das normas que estão subjacentes à obrigação de indemnizar por responsabilidade civil contratual.

5.3 Sobre a violação do nº 1 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8 limitamos a transcrever a norma: ***a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.***

Com o respeito que sempre nos merecessem todas as opiniões divergentes das que defendemos, a apelante sabe que não passou da fase de promoção e angariação para a fase final da concretização e consequente perfeição do negócio. Se tal ocorreu por causa que lhe não assenta é uma

questão que aqui não podemos abordar uma vez que não logrou provar a matéria dada como não provada, em virtude da prova documental por si junta não acompanhar as declarações da testemunhal sobre a comunicação aos apelados da proposta de negócio efectuada pelo posterior comprador. Podemos até assentir ter havido “osmose” entre o comportamento do angariado, a denúncia do contrato e a realização da venda, mas não é mais do que isso - osmose - que seria fundamental ter sido concretizada em factos provados o que, modestamente, entendemos não ter sido feita.

Embora não tenhamos dúvidas sobre a afectação de recursos humanos e financeiros à promoção da imóvel objecto do contrato de angariação, também não as temos quanto ao facto de tal negócio não ter sido concluído e vazado em documento particular autenticado ou escritura pública através do/a qual se operasse a transmissão da propriedade, a entrega da coisa e pagamento do preço devido, então sim o negócio tinha atingido a perfeição a que alude a lei.

Em síntese:

I. A recepção de carta, por parte da empresa mediadora, a denunciar o contrato de mediação tem como consequência a não renovação automática do contrato de mediação celebrado entre comissária e comitente e os eventuais prejuízos que a apelante/comissária tenha sofrido, em consequência da implementação do contrato de mediação imobiliária - promoções/custos de pessoal, etc. - fora do quadro legal a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8, podem ser reclamados no âmbito de acção de responsabilidade civil contratual - artigos 483º e 798º do CC.

II. A afectação de recursos humanos e financeiros à promoção e venda de imóvel objecto do contrato de mediação, em regime de exclusividade, bem como a angariação de potencial comprador, não implica o pagamento de qualquer remuneração - nº 1 do artigo 18º - a menos que se esteja perante alguma das excepções a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 daquela norma.

Decisão

Nos termos e com os fundamentos expostos acorda-se em negar provimento ao recurso e conseqüentemente manter a decisão recorrida.

Custas pela apelante - artigo 446º do CPC.

Notifique.

Jacinto Meca (Relator)

Falcão de Magalhães

Sílvia Pires

[1] Direito dos Contratos Comerciais, Almedina, pág. 460.

[2] Não existe facto que impute aos apelados a responsabilidade pela não concretização da venda do imóvel em consequência da angariação mencionado no ponto 6 dos factos provados.

---