

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 87752/17.3YIPRT.L1-8**

**Relator:** TERESA PRAZERES PAIS

**Sessão:** 09 Maio 2019

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

## PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

## CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### ELEMENTOS ESSENCIAIS

### OBRIGAÇÕES

## Sumário

I - A mediação é no essencial uma prestação de serviços a que se aplicam, adaptadamente, as regras do contrato de mandato - art. 1156º do Código Civil.

II - A empresa de mediação imobiliária apenas está obrigada a publicitar a venda do imóvel com indicação da classificação energética, por referência ao respectivo certificado. Esta obrigação não se aplica ao contrato de mediação imobiliária

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

G... - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda veio intentar a presente acção especial para cumprimento de obrigações pecuniárias contra J... e C... pedindo que os RR. sejam condenados a pagar-lhe a quantia de 6.765,00 acrescida de juros moratórios.

Para tal alega, em suma, que no exercício da sua actividade comercial de mediação imobiliária celebrou com os RR., um contrato com vista à mediação na venda do andar de que os RR. eram proprietários no Algarve. Este contrato foi outorgado em regime de exclusividade, sendo a remuneração acordada de 5% do valor final do negócio.

A Requerente obteve um comprador para a fracção, pelo valor proposto e aceite pelos RR, sendo que estes não concretizaram o negócio por culpa exclusivamente sua, desistindo do mesmo. Apesar de a A. ter cumprido o serviço a que se obrigou os RR. não pagaram a remuneração que era devida à Requerente.

\*\*

Os Requeridos devidamente citados, vieram deduzir oposição alegando que a acção deve improceder in totum porquanto perderam a confiança na actuação da Autora, visto que na data do contrato promessa ainda não estava emitido o certificado energético e porque a minuta do CPCV não espelhava o acordo sobre a repartição das despesas de condomínio.

Mais invocam a nulidade do contrato celebrado porquanto contendo Cláusulas Contratuais Gerais não se mostram especificados os efeitos do regime de exclusividade, nem o contrato está validado pela Direcção Geral do Consumidor, nem tem discriminado os serviços acessórios a prestar.

\*\*\*

#### Factos Provados

1. A Requerente é uma sociedade comercial que tem por actividade a mediação imobiliária
2. É detentora da licença AMI nº..., emitida pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.
3. No âmbito da sua actividade profissional Requerente e Requeridos assinaram o contrato de mediação imobiliária junto a fls. 20, em regime de exclusividade, mediante o qual a primeira se comprometia conseguir comprador para a fracção autónoma destinada a habitação, composta por 3 (três) assoalhadas, sita na Urbanização A..., , descrita na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o número ... e inscrita na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ....
4. Como contrapartida pelos serviços de mediação imobiliária, os Requeridos comprometiam-se a pagar, a título de remuneração, 5% do valor final do negócio.
5. A Requerente obteve um comprador para o imóvel, pela quantia de € 110.000,00.
6. Este valor foi aceite pelos RR.
7. Encontram-se por liquidar as facturas FT2017/224 no valor de 3 382,50 € e FT2017/225 no valor de 3 382,50 €;
8. Apesar de interpelados para proceder ao pagamento da quantia em dívida, os Requeridos não efectuaram qualquer pagamento.
9. O contrato de fls. 20 foi preenchido integralmente pela Ré C..., que preencheu com o seu próprio punho as partes do referido documento que

continham espaços em branco ou opções por assinalar, inclusive a de exclusividade, e aditou elementos na cláusula 5ª, que entendeu necessários.

10. A 26 de Junho de 2018 ainda não tinha sido obtido o certificado energético;

11. A minuta inicial do contrato promessa que foi enviada aos RR. não contemplava o acordado quanto à repartição de pagamento das despesas de condomínio.

12. A A. respondeu à R. dizendo que o certificado energético seria obtido até à celebração da escritura, e a minuta poderia ser revista.

13. Os RR. enviaram então a A. o email de 26.06.2018 invocando não estavam reunidas as condições para a realização do negócio e que deixaram de estar interessados na venda do imóvel.

\*\*\*\*\*

A final foi proferida esta decisão:

*“...Atento o supra exposto, julga-se procedente por provada a presente acção e em consequência condena-se os RR. J... e C.... no pagamento à Autora G...- Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda da quantia de € 6765,00, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos desde a data das facturas até integral pagamento.*

*Custas pelos RR..”*

\*\*\*\*\*

É esta decisão que os RR impugnam, formulando estas conclusões:

a) Os pontos da matéria de facto dada por assentes segundo os quais:

(i) 5. *A Requerente obteve um comprador para o imóvel, pela quantia de € 110.000,00;* (ii) 6. *Este valor foi aceite pelos RR;* (iii) 11. *A minuta inicial do contrato promessa que foi enviada aos RR. não contemplava o acordado quanto à repartição de pagamento das despesas de condomínio;* (iv) 9. *O contrato de fls. 20 foi preenchido integralmente pela Ré C. , que preencheu com o seu próprio punho as partes do referido documento que continham espaços em branco ou opções por assinalar, inclusive a de exclusividade, e aditou elementos na cláusula 5ª, que entendeu necessários;* não traduzem, de forma efectiva, o resultados dos elementos probatórios juntos aos autos, pois que, quanto aos três primeiros pontos assinalados, ainda que o valor proposto haja sido aceite pelos interessados na compra, facto é que a questão da responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio não foi objecto de acordo efectivo, como o teor do contrato promessa de compra e venda remetido pela imobiliária aos recorrentes comprova e as declarações de parte do gerente da recorrida confirmam, pelo que deve ser consignado que *A requerente obteve um comprador para o imóvel, pela quantia de euros 110.000,00, tendo aquele valor sido aceite pelos RR., não tendo os*

*interessados na compra do imóvel aceite as condições de pagamento das despesas de condomínio impostas pelos RR, sendo que a minuta do contrato-promessa que foi enviada aos RR. depois de aprovada pelos interessados na compra do imóvel não contemplava o exigido pelos RR. quanto à repartição de pagamento das despesas de condomínio;*

b) Quanto ao ponto 9 dos factos assentes, contrariamente ao que nele se afirma, e decorre do teor do documento, a R. C... não aditou elementos na cláusula 5ª que entendeu necessários, antes preencheu com a forma acordada de pagamento, os espaços em branco constantes dessa mesma clausula 5ª;

c) O contrato de mediação objecto dos presentes constitui um exemplo claro de um contrato de adesão individualizado, a que se refere o art.1º, nº 2, do Decreto-Lei nº 446/85, pois que no mesmo, a par de cláusulas que se mantêm inalteráveis de contrato para contrato, existe a possibilidade de inserção de disposições específicas moldadas no interesse das partes e em particular do aderente, concretamente as partes em branco da contrato pré-impresso fornecido pela recorrida, aplicando-se ao mesmo a disciplina inerentes àquele diploma legal;

d) Não sendo o mesmo contrato explícito e explicativo, inviabilizando a sua possível vinculação, quando, na sua clausula 4ª estabelece as consequência do regime de exclusividade para que remete, não se podendo considerar satisfeitas as exigências de comunicação e informação quanto à obrigação de pagamento da remuneração à mediadora em regime de exclusividade em caso de desistência do negocio pois que o texto do contrato apenas se refere ao pagamento da remuneração no momento de recebimento de sinal e de concretização definitiva da venda e omite uma obrigação de pagamento em caso dos recorrentes não mais pretender vender o imóvel;

e) Tanto mais que, sempre aos recorrentes assistia a possibilidade de revogação unilateral ou denuncia antecipada por do contrato não constar qualquer cláusula de irrevogabilidade, o que indica que os recorrentes nunca se quiseram privar do direito de desistir do propósito de concluir o negócio promovido, como efectivamente fizeram, mantendo, ainda hoje, em sua posse e propriedade a fracção que então perspectivaram vender, não se estando perante aqueles casos em que se afasta a mediadora para, depois, de vender “pelas costas da mesma” o imóvel;

f) Tendo presente a extrema relevância que é conferida á certificação energética dos imoveis pelo Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de Agosto (alterado pelos Decretos-Lei nºs 68-A/2015, de 30 de Abril e 194/2015, de 14 de Setembro), que veio transpor para a ordem jurídica interna a Directiva nº 2010/31/EU, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Maio de 2010, bem assim dos Decretos-Lei nºs 215/15, de 23 de Novembro e 194/2015, de 14

de Setembro, pelos quais foi reformulado o regime estabelecido pela Directiva nº2002/91/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Dezembro de 2002, e por via dos quais foi fixada a obrigatoriedade, por via do nº 4 do seu art. 3º, de o imóvel ou fracção cuja venda é anunciada estar dotado de certificado energético ou pré certificado, como elemento fundamental de preenchimento do dever de informação ao consumidor, cabe às mediadoras imobiliárias o integral cumprimento, obrigações expressas na alínea f) do nº 1 do art. 14º (cf. nº 2 do mesmo comando);

g) Ora, a violação de tais obrigações, sendo certo que, no caso vertente, a A. não dispunha de certificado energético no momento em que submeteu um projecto de contrato promessa de compra e venda aos recorrentes, envolve a nulidade do contrato de mediação, tendo presente o disposto no art. 294º do Cod. Civil, dado se estar perante a violação de normas imperativa (art. 280º, nº 1 do Cod. Civil), tendo a empresa de mediação imobiliária obrigação de se assegurar da sua existência logo no momento da contratação para mediação;

h) Igual conclusão se alcança por via do art. 17º da Lei nº 15/2013, nº 1, als. b) e d), quando estes fazem impender sobre as empresas de mediação imobiliária as obrigações de verificação e informação delas constantes, impossíveis de realizar sem a emissão previa de certificado energético ;

i) A nulidade do contrato subjacente aos autos resulta igualmente do facto de o mesmo conter clausulas contratuais gerais em modelo não aprovado ou validado pela Direcção Geral do Consumidor (sendo obrigatória a menção de tal validação), nele não estarem especificados os efeitos do regime de exclusividade e não estarem especificados os serviços acessórios a prestar pela empresa mediadora (que, como a mesma profusamente afirmou, incluía a obtenção de certificado energético, ainda que a custo dos recorrentes, por exemplo), em contravenção ao art. 16º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro;

j) Sempre tendo, contudo, os recorrentes assumido que, não obstante a nulidade evidente e a falta de preenchimento das obrigações da mediadora, as despesas incorridas seriam por si suportadas, aguardando-se o envio das mesmas;

k) Por qualquer modo, sempre flui dos autos a evidente falta de cuidado e de zelo na execução do acordado pela mediadora imobiliária, quer quanto á ausência de um elemento fundamental para a legal promoção do imoveis - o certificado energético - quer quanto á disparidade entre as condições anunciadas e as efectivamente realizadas - quanto á distribuição do pagamento das despesas de condomínio entre comprador e vendedor - em termos motivadores da sua resolução fundamentada;

l) A sentença recorrida, salvo melhor opinião, viola os comandos legais assinalados nas presentes conclusões de recurso.

\*\*\*\*

Atendendo a que o âmbito do objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente ( artº663 nº2 ,608 nº2.635 nº4 e 639 nº1e 2 do Código de Processo Civil ),sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso ,exceptuadas aquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, o que aqui se discute é a alteração da decisão sobre a selecção da matéria de facto e se o contrato outorgado é nulo

Vejamos

No que respeita à impugnação da decisão sobre a selecção da matéria de facto.

Os apelantes colocam em crise esta factualidade:

5- A Requerente obteve um comprador para o imóvel, pela quantia de € 110.000,00.

6- Este valor foi aceite pelos RR.

9 - O contrato de fls. 20 foi preenchido integralmente pela Ré C. , que preencheu com o seu próprio punho as partes do referido documento que continham espaços em branco ou opções por assinalar, inclusive a de exclusividade, e aditou elementos na cláusula 5ª, que entendeu necessários.

11.A minuta inicial do contrato promessa que foi enviada aos RR. não contemplava o acordado quanto à repartição de pagamento das despesas de condomínio.

No que respeita aos pontos 5º, 6º e 11º deveria ser consignado

---A requerente obteve um comprador para o imóvel, pela quantia de euros 110.000,00, tendo aquele valor sido aceite pelos RR., não tendo os interessados na compra do imóvel aceite as condições de pagamento das despesas de condomínio impostas pelos RR, sendo que a minuta do contrato-promessa que foi enviada aos RR. depois de aprovada pelos interessados na compra do imóvel não contemplava o exigido pelosRR. quanto à repartição de pagamento das despesas de condomínio;

E no que respeita ao ponto 9º deveria ser retirado “e aditou elementos na cláusula 5ª, que entendeu necessários.”

Auscultado o depoimento de parte e das testemunhas, o que resulta, em resumo?

H..., legal representante da A ,mediador imobiliário

“-O imóvel foi angariado pela C.....O contrato de mediação foi assinado no momento de angariação .

O contrato de mediação é o formulário standard aprovado pela entidade oficial. Este foi alterado pelos vendedores ,tal como consta da cláusula.

Surgiu um cliente interessado através do colega N...

Todos os documentos foram entregues ,menos o certificado energético .A

obtenção deste fica a cargo dos vendedores, ainda que a Imobiliária possa ajudar nesse processo. Não é impeditivo da assinatura do contrato de mediação imobiliária a inexistência do certificado energético. Pressupõe-se que os RR iriam arranjá-lo.

A Célia pressupôs -se a ajudar na obtenção do referido certificado ,indicando quem o fizesse.

O apartamento teve mais de 30 visitas.

Os compradores pagavam a pronto pagamento

A proposta foi apresentada aos proprietários .Estes queriam certos requisitos.

Os compradores acederam a tudo

Avançaram para o contrato-promessa. E passado uma semana os vendedores decidiram não querer vender .Só por vontade destes é que o negócio não se realizou.”

A R C...

“ O contrato de mediação terá sido outorgado em Junho. Foi preenchido por si , antes de estar assinado .Colocou a cruz na exclusividade.Percebeu que só a imobiliária é que podia vender

Só em Setembro é que teve feed back das visitas .O feed back é que o preço seria muito caro

Em Janeiro anuíram em baixar o preço

Em Março apareceu um comprador ; o -preço era de € 110.000.Fixaram todas as condições ,€ 10.000 a pagar na assinatura .O pagamento da 3ª e 4ª quota extraordinária do condomínio era inegociável.

Existe um email onde é referido que o pagamento da 3ª quota era dos vendedores .Depois é que ficou expresso que os compradores é que pagariam a 3ª quota.

Pediram mais uma série de documentos

O certificado energético foi falado, aquando da assinatura do contrato de mediação .Pensa que isto foi falado depois da assinatura

A própria Célia R disponibilizou-se a arranjar o referido certificado energético.

Quando preparava o contrato-promessa foi reiterada a necessidade de obtenção do certificado energético. Estranharam ,pois isto já tinha sido falado aquando da assinatura do contrato de mediação.

Foi enviada a minuta do contrato-promessa .

Ficou descontente, por o contrato-promessa ter como pressuposto a responsabilização dos vendedores no pagamento do condomínio. Tal era inaceitável e inegociável para os vendedores. Além do mais, ficaria consignado que a escritura seria até ao dia 15-10 ,cabendo a escolha do dia aos compradores. Isto desagradou ,pois não tendo ainda o certificado energético ,poderia ocorrer uma situação de incumprimento.

Perderam a confiança na imobiliária e desistiram de vender  
Informaram isso à mediadora  
O contrato de mediação não lhe suscitou dúvidas  
Cláusula 9ª ---15 dias foram eles ,vendedores, que escreveram”

\*\*\*

N... gestor de parcerias, a trabalhar para a G...,ora A.  
“Recebeu pedido de informação por um comprador. Fizeram uma visita e os senhores decidiram avançar com uma proposta  
A Célia apresentou proposta aos Compradores  
Chegaram a acordo com todos os requisitos  
Delinearam assinatura do contrato-promessa ,que foi aceite pelos vendedores .Este foi enviados aos proprietários ..  
Mas, nunca se chegou a assinar o contrato-promessa  
E depois obtiveram a informação de que os vendedores não queriam assinar  
Era uma compradora. E o pagamento era a crédito .Crédito este aprovado.  
Quem definiu a data da escritura foram os proprietários  
Houve uma alteração de preço pelos proprietários.  
O preço dos proprietários era de € 110.000  
Estava em causa os valores do condomínio e pagamento de uma obra, pintura numa parte comum reportados no tempo em que os proprietários usufruíam da propriedade. A pintura seria uma quota do condomínio. Os compradores aceitaram  
Fez cerca de 10 visitas ao apartamento  
O edifício era antigo,.tinha desgaste. A piscina não era utilizada.  
A questão do pagamento do condomínio foi aceite pelos compradores, conforme as datas combinadas.  
A data da escritura seria designada pelos proprietários e foi aceite pelos compradores: seria para finais de Setembro.  
Os compradores pagavam até ao final do ano  
Houve um período em que os RR não contactaram “

\*\*\*\*\*

C... , a trabalhar para a G...,ora A.  
“..Fez uma angariação directa do imóvel a vender pelos AA.  
Mandou por email o contrato de mediação que foi preenchido e mandado de volta. O contrato foi assinado em Junho ou Julho.  
Em Setembro de 2016 o preço foi reavaliado. Disse-lhes que o preço era demasiado alto, pois o prédio era antigo, não estava em muito boas condições.  
Em Janeiro baixaram o preço para 115 .000  
E a partir daí muitas ocorreram muitas mais visitas:. Mais de 10 visitas  
Em Junho encontraram o comprador que acedeu a todas as exigências da A

Havia muitas condições postas pelos RR ---que conseguiram por a bom porto  
Foi alterado o contrato-promessa

O CP foi lavrado, algumas vezes alterado .E quando foi para concretizar o negócio ,para assinar o cp a R mandou email a dizer que não queria fazer o negócio.

O cliente era do colega, o produto era dela

Foi tudo aceite. Não falou com o comprador, mas este aceitou tudo. Sabe isto, por ter falado com o colega e ainda pela troca de emails.

Queriam sempre o pagamento do condomínio

Quanto ao certificado energético, ela própria disse que podia ajudar, indicando quem o fizesse.

O prédio parece que foi abandonado. Era complicado fazer visita. A piscina estava em mau estado. Tentava sempre fazer a venda só pelo apartamento.

Quanto às partes comuns era sempre complicado

A cruzinha da exclusividade, do que se lembra , foi o R João que a colocou .

O preço inicial da casa foram vendedores que o determinaram”

Não há dúvida que os depoimentos da C. e dos demais são divergentes, especialmente quanto ao acordo do pagamento de despesas de condomínio, marcação da escritura, obtenção do certificado energético.

Assim, para que as dúvidas se dissipem há que conjugar todos estes depoimentos com a prova documental, nomeadamente, o contrato de mediação assinado e os diversos emails trocados entre as partes.

Vejam os ...

O contrato de mediação imobiliária é o constante de fls 20 e foi preenchido, incluindo a aposição das cruzes pela R. C.. Esta também aditou uma cláusula referente ao pagamento à A: a este respeito , veja-se o email de fls 33

A R tem noção do que significa a A ter exclusividade, tanto mais que já tinha vendido outro imóvel pela Remax.

Em 27 de Janeiro de 2017 a R C... um email à Célia R dando-lhe conta que o preço baixaria para € 115.000 ,fls 34,, tal como tinha sido sugerido por esta última ( fls34-v)

A 27 de Março de 2017 a R C.. dá conta à C..que o preço final é de € 110.000 ( cf email de fls 68)

A 12 de Maio de 2017 C.. envia um email à R C...dando-lhe conta que ia informar uma interessada de que o preço final seria de€ 110.000 (fls 52)

A 18 de maio de 2017, C... escreve aos RR este email de este teor :

“...Referente a esta oferta que lhes mandei no dia 12.05.17 a cliente pede mais uma vez para perguntar se podem considerar um preço um pouco mais baixo que 110.000Euros.

Alem disso tem estas questões:

Gostaria ainda de saber como está a situação do condomínio...se há extras a pagar das pinturas por exemplo... E também gostaria de saber o valor patrimonial...

Aguardo a vossa resposta “

E nesse mesmo dia 18 de Maio de 2017 a R C...envia a C... o email com este teor:

“O valor é inegociável, como já afirmámos reiteradamente. Quanto às restantes questões, só vale a pena responder se o potencial comprador aceitar o valor da venda. Caso contrário, é só perda de tempo.

Obrigada pelo seu trabalho.”

A 14 de Junho de 2017 Célia R. envia para os RR o seguinte email com este teor:

“Boa tarde D. C... Boa tarde Sr J...

O meu colega tem falado durante todo o processo com a Dra Paula a representante dos compradores e foi informado do seguinte:

Os compradores aceitam todas as condições e aceitam também concluir o CPCV nas próximas semanas. Informa também o seguinte:

- O pagamento total da quota extraordinária é para ser efectuado até ao final do ano 2017, sendo que foi facilitado o pagamento a 90 dias sem penalizações. Logo, os compradores aceitarão o pagamento da ultima prestação que vence em Dezembro de 2017, sendo a terceira da responsabilidade dos vendedores. Com referência ao recheio, terão que voltar ao apartamento em Agosto com o meu colega para decidirem se ficam com o recheio ou não.

Se o Sr. J.e a D. C...assim o entenderem pudemos sugerir o acerto referente ao condomínio deste ano.

Aguardo a sua resposta

Atenciosamente

Célia R..... “

A 18 de Junho de 2017 ,o R J...manda um email à C...com este teor:

“...Agradeço o seu e-mail e lamento não ter podido responder mais cedo.

No seguimento da conversa que tivemos ao telefone reitero que as condições apresentadas não são negociáveis.

Ou seja o comprador deverá pagar para além da prestação de Dezembro a de Setembro.

Quanto á visita só será possível a partir de dia 1 de Outubro.

Esta proposta é válida até ao dia 23 de Junho.

Após esta data solicitamos que o valor de venda do imóvel se altere para os 130.000E

Obrigado.

Com os melhores cumprimentos

J... e C...“-fls 36v

Em 20 de Junho de 2017, às 7h 40 , C...envia ao R J...um email dando-lhe conta que a proposta é aceite pela compradora ,incluindo a 3ª prestação da quota extraordinária ( fls 36).Por isso ,nesse mesmo email refere” Vamos então avançar para o CPCV”

Em 20 de Junho de 2017, às 16h 26, a C.. pede ao R J...a documentação actualizada para avançar com o contrato-promessa.( fls 35-v)

Nesse mesmo dia , 20 de Junho de 2017 , C..ergunta à R C.. se já tem o certificado energético ,ou terão que o mandar fazer ( cf email de 71-v)

Em 22 de Junho de 2017 a C...envia um email ao R J...cujo assunto é o CPCV,pedindo o envio com a maior brevidade possível da certidão do registo predial ,licença de utilização e cópia legível dos CC

No que respeita às condições negociais acordadas resta analisar a documentação .

Em 22 de Junho de 2017 o R J...procurou satisfazer o pedido da C....: cf email de fls 41

Em 23 de Junho de 2017 ,a C....envia o CPCV revisto pelos compradores aos RR , adiantando que precisa urgentemente dos seus CC ( fls 42)

E nesse mesmo dia informa a R C...que vai pedir um orçamento a uma empresa para obtenção do certificado energético ( cf. Email de fls 71)

E a 26 de Junho ,a R C...envia este email à A.

“Exmos Senhores,

No que se refere à venda do NI imóvel sito no prédio urbano denominado "aparthoter", constituído em regime de propriedade horizontal, sito em Urbanização Algarvesol, Vale de Centeanes, e atendendo a que:

1) Em e-mail de 11.06.2017, 14:01h, fixámos as condições de venda do imóvel, tendo indicado, em conversa telefónica posterior com a V/ Imobiliária, que as condições fixadas eram inegociáveis; Aceites pelos Clientes

2) No V/ e-mail de 14.06.2017, 18:26h, é-nos referido que o eventual comprador aceitava todas as condições, sendo que, estranhamente, no mesmo e-mail, referem que o eventual comprador apenas pagaria a última prestação da quota extraordinária, cabendo aos vendedores a responsabilidade de pagamento da terceira; Clientes acenaram pagar 3" c 4" prestação. conforme e-mail de dia 19/06.

3) Em e-mail de 18.06.2017, 22:54h, reiterámos quais as condições que teriam de ser aceites (e cumpridas) pelo eventual comprador para dar andamento ao processo de venda: "o comprador deverá pagar para além da prestação de Dezembro a de Setembro";

4) No V/ e-mail de 23.06.2017, 12:02h, é-nos remetida a Minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda, sendo claramente expreso, no corpo de

texto do referido e-mail, que a Minuta foi revista pelos compradores. É com enorme perplexidade que constatamos que os termos da mesma não acautelam a responsabilidade de a promitente compradora liquidar a despesa referente às 3ª e 4.ª prestações relativas á quota extraordinária (facto que, reiteramos, era condição essencial para a concretização da venda), muito pelo contrário; » Esta foi urna primeira minuta standard, onde serão colocados os pontos efetivamente negociados, conforme nova minuta em Anexo.

Pelo exposto, somos de entendimento que não estão reunidas as condições para a concretização do negócio, pelo que não avançaremos com a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda nem, naturalmente, com a venda do apartamento. Acresce que, dado este incidente, e outras situações que já transmitimos oportunamente à Sra. D. Célia R, deixamos de estar interessados na venda do imóvel, solicitando a cessação do Contrato com essa Mediadora Imobiliária. » Consideramos ter reunidas as condições para efetivação do negócio, nomeadamente referente a questões de minuta de CPCV, mais valias, pagamento de quota extraordinária, etc.

Com os melhores cumprimentos,

Carla e João “

O que concluir?

Do teor deste último email dos RR para a A ,datado de 26 de Junho , concluimos que os motivos invocados para a não prossecução do negócio angariado pela A foi o facto do contrato-promessa não ter assegurado que a compradora liquidaria a despesa relativa à 3ª e 4ª prestação da quota extraordinária ( despesas de condomínio).

No entanto, no seguimento do email do R João, datado de 18 de Junho de 2017, a A dá conta que a compradora aceita a proposta, incluindo a 3ª prestação da quota extraordinária ( fls 36) ,tanto mais que ,por email de 14 de Junho de 2017 , a A já teria assegurado aos RR que a 4ª prestação da quota extraordinária seria paga pela compradora.

Assim, conjugando o teor da prova testemunhal e das declarações de parte com esta prova documental , só podemos concluir que a prova carreada pela A sustenta a factualidade seleccionada: é que o depoimento das testemunhas C...e N...está retratado nos diversos emails que elencamos .

Daí que só possamos concluir que as negociações levadas a cabo pela A com a compradora tiveram em conta as condições impostas pelos RR ,ainda que a minuta inicial do contrato-promessa enviado não contemplasse o acordado quanto ao pagamento das despesas de condomínio.

Termos em que , o teor da factualidade impugnada permanece inalterada.

\*\*\*\*\*

No que respeita à decisão de direito, os apelantes colocam estas questões:

--- o contrato de mediação imobiliária está sujeito à disciplina do Dl nº 446/85

.  
--- não foram observados os deveres de informação e comunicação no que respeita ao pagamento da remuneração em caso de desistência do negócio  
-- o contrato de mediação imobiliária é nulo ,por a venda do imóvel ter sido anunciada sem a emissão do certificado energético.

Vejam os ...

Como é sabido, o regime jurídico das cláusulas contratuais gerais (LCCG) enfrenta o problema emergente da celebração de contratos cujas cláusulas são apostas sem prévia negociação de uma das partes, que a elas adere sem possibilidade de contrapor disposições mais adequadas aos seus interesses. Tal situação determina que o aderente se obriga a regras que desconhece ou não compreende e que, frequentemente, desequilibram o programa contratual em benefício do predisponente

O contrato de mediação imobiliária rege-se pela Lei nº15/2013, de 8.2, Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária (doravante RJAMI), alterado pelo DL.102/2017, de 23.8, e pela Portaria nº228/2018, de 13 de Agosto.

Nos termos do Artigo 16.º, o contrato de mediação imobiliária é obrigatoriamente reduzido a escrito.

E dele obrigatoriamente, constam os seguintes elementos [\[1\]](#):

a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objeto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam; b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação; c) As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável; d) A identificação do seguro de responsabilidade civil ou da garantia financeira ou instrumento equivalente previsto no artigo 7.º, com indicação da apólice e entidade seguradora ou, quando aplicável, do capital garantido; e) A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato; f) A identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa; g) A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente.

Compreendemos que assim seja ,atenta a necessidade de regular o comércio imobiliário. É que estando em causa uma relevante actividade comercial do nosso país , há necessidade de regular os contratos estabelecendo requisitos a que devem obedecer.

No entanto, dentro deste quadro contratual que define a matriz contratual as partes podem negociar os termos concretos em que pretendem a mediação. Tal não está vedado pelo diploma referido.

Contudo, se o não fizerem por estar em causa um contrato com cláusulas contratuais gerais , o diploma precavê o equilíbrio negocial<sup>[2]</sup> .

No caso em apreço , a A comprovou que as partes negociaram os termos do contrato : cf ponto 9

Por isso, entendemos que a mediação é no essencial uma prestação de serviços a que se aplicam, adaptadamente, as regras do contrato de mandato – art. 1156º do Código Civil – *“As disposições sobre o mandato são extensivas, com as necessárias adaptações, às modalidades do contrato de prestação de serviço que a lei não regule especialmente”*.<sup>[3]</sup>

“Em sentido amplo, diz-se mediação o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas, de modo a que, entre elas, se estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo.

Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação”.<sup>[4]</sup>

E o que distingue o contrato de mediação do contrato de mandato é a obrigação do primeiro praticar actos materiais ,por conta própria , a fim de atingir um determinado resultado.

A mediação imobiliária pressupõe a existência de um encargo, como condição imprescindível da procedência da retribuição e da existência efetiva do contrato, perfeccionando-se como consequência dos atos de promoção e facilitação de um concreto negócio (alheio) envidados pelo mediador, tendentes a buscar um comprador, consistindo a sua prestação mínima em desencadear alguma atividade tendente a dar a conhecer aos possíveis interessados a venda de uma habitação, sendo que o comitente, que tem o encargo da transmissão, está obrigado a pagar ao mediador imobiliário a sua comissão ou prémio, através da concorrência da oferta realizada por uma das partes e da consequente aceitação pela outra

Improcede ,pois ,a conclusão atinente a este aspecto

\*

Entendem os apelantes que não foram observados os deveres de comunicação e informação quanto à obrigação de pagamento da remuneração em caso de desistência do negócio .

No entanto, relendo a oposição constatamos que este fundamento nunca foi invocado. Logo, não poderia a decisão impugnada ter-se debruçado sobre o mesmo.

É que o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não comportando, assim, ius novarum, isto é, a criação de decisão sobre matéria

nova não submetida à apreciação do tribunal a quo. Daí o dizer-se que os recursos são meios de impugnação de decisões judiciais e não meios de julgamentos de questões novas, estando, por isso, excluída a possibilidade de alegação de factos novos na instância de recurso.

Termos em que não conheceremos desta conclusão.

\*\*

Finalmente, quanto à inexistência do certificado energético

O DI nº 118/2013, de 20 de agosto [\[5\]](#) estabelece no seu art.º 14 como obrigação dos proprietários dos edifícios ou sistemas

: a) Obter o pré -certificado SCE;

b) Obter o certificado SCE e, nos termos do RECS, a sua renovação tempestiva, sem prejuízo da conversão do pré -certificado a que se refere o n.º 2 do artigo seguinte;

c) No caso de GES, conforme o disposto no RECS: i) Dispor de TIM adequado para o tipo e características dos sistemas técnicos instalados; Diário da República, 1.ª série — N.º 119 — 23 de junho de 2016 1955;ii) Quando aplicável, assegurar o cumprimento do plano de manutenção elaborado e entregue pelo TIM; iii) Submeter ao SCE, por intermédio de PQ, eventual PRE, e cumpri -lo;

d) Facultar ao PQ, por solicitação deste, a consulta dos elementos necessários à certificação do edifício, sempre que disponíveis;

e) Nos casos previstos no n.º 1 do artigo 3.º, pedir a emissão: i) De pré -certificado, no decurso do procedimento de controlo prévio da respetiva operação urbanística; ii) De certificado SCE, aquando do pedido de emissão de licença de utilização ou de procedimento administrativo equivalente;

f) Nos casos previstos no n.º 4 do artigo 3.º: i) Indicar a classificação energética do edifício constante do respetivo pré -certificado ou certificado SCE em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação; ii)

Entregar cópia do pré -certificado ou certificado SCE ao comprador ou locatário no ato de celebração de contrato- -promessa de compra e venda, ou locação, e entregar o original no ato de celebração da compra e venda;

g) Afixar o certificado em posição visível e de destaque nos termos do artigo 8.º

2 — A obrigação estabelecida na subalínea i) da alínea f) do número anterior é extensível aos promotores ou mediadores da venda ou locação, no âmbito da sua atuação. ( sublinhado nosso)

O incumprimento destas obrigações ,à luz do artº 20 do mesmo diploma , constitui uma contra-ordenação punível com coima.

Compreende-se que assim seja, porquanto o desempenho energético dos edifícios tornou-se uma preocupação ,a que todos os cidadãos devem estar

atentos; são prementes razões de política ambiental que assim o decidem. Por isso, para que esta preocupação não caísse no vazio, o legislador teve o cuidado de tornar obrigatória a emissão do certificado energético e a sua publicitação no mercado das transacções imobiliárias

Voltando ao caso em concreto:

A A ao publicitar a venda do imóvel sem o certificado comete uma contra-ordenação punível com uma coima.

Porém, uma questão é a publicitação da venda do imóvel sem essa menção, outra é a outorga do contrato de mediação.

Como já referimos, o contrato de mediação tem a natureza de prestação de serviços, ou seja de um mero vínculo contratual entre as duas partes. Por isso, o contrato de mediação não se insere no âmbito da publicitação do imóvel ao público

Logo, não estando em causa essa publicitação e conseqüente necessidade de preservar uma boa política ambiental, tal como resulta do espírito do diploma, não há como considerar a inexistência de menção do respectivo certificado energético como vício do contrato de mediação

Termos em que improcede esta conclusão.

\*\*\*\*\*

#### Síntese:

A mediação é no essencial uma prestação de serviços a que se aplicam, adaptadamente, as regras do contrato de mandato - art. 1156º do Código Civil.

A empresa de mediação imobiliária apenas está obrigada a publicitar a venda do imóvel com indicação da classificação energética, por referência ao respectivo certificado. Esta obrigação não se aplica ao contrato de mediação imobiliária.

\*\*\*\*\*

Pelo exposto, acordam em negar provimento à apelação e confirmam a decisão impugnada.

Custas pelos apelantes.

\*\*

Lisboa, 9 de Maio de 2019

Teresa Prazeres Pais  
Isoleta de Almeida e Costa  
Carla Mendes

[1] N.º 2

[2] Por isso, o n.º 4 desta mesma norma teve especial cuidado na hipótese da

empresa de mediação utilizar contratos com cláusulas contratuais gerais

[3] Cf Acórdão do STJ de 13-11-2018 ,in ITIJ

[4] O Professor Menezes Cordeiro, no estudo “Do Contrato de Mediação”, publicado na Revista “O Direito”, Ano 139º, 2007, III, págs.516 a 554, dá a noção básica de tal contrato nos seguintes termos - pág. 517:

[5] Com a última alteração do Decreto-Lei n.º 28/2016 de 23 de junho