

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 142/18.6T8MCN.P1

Relator: MARIA CECÍLIA AGANTE

Sessão: 25 Junho 2019

Número: RP20190625142/18.6T8MCN.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DENÚNCIA DO CONTRATO

CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE

COMISSÃO

Sumário

I - No contrato de mediação imobiliária, o mediador só tem direito à remuneração convencionada com o comitente/cliente se o negócio visado for concretizado e conseqüente à sua atividade.

II - Havendo cláusula de exclusividade, é inadmissível a cessação do contrato por decisão unilateral do cliente.

III - Se durante o período de vigência do contrato e sem intermediação do mediador, o cliente celebrar o contrato visado diretamente com um interessado por aquele angariado, o mesmo tem direito ao recebimento da remuneração convencionada.

Texto Integral

Processo nº 142/18.6T8MCN

Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este

Juízo Local Cível de Marco de Canaveses

Acórdão

Acordam no Tribunal da Relação do porto:

I. RELATÓRIO

B..., L.da, com sede na Av. ..., n.º ..., Marco de Canaveses, intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra C...,

residente na travessa ..., n.º .., .., Marco de Canaveses, pedindo a sua condenação no pagamento da quantia de €6.150,00, acrescida de juros vincendos desde 21/12/2017 até efetivo e integral pagamento.

Alegou, para tanto e em síntese, que, no âmbito da sua atividade comercial de mediação imobiliária, celebrou com a ré um acordo denominado de “contrato de mediação imobiliária”, com o n.º, datado de 17/11/2016, pelo período de 12 meses, para venda de imóvel da propriedade da Ré, pelo valor de €59.000,00, em regime de exclusividade. Mais convencionaram que a correspondente remuneração só seria devida se a Autora conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato. Decorridos cerca de três meses, não tendo havido propostas por causa do preço alto, celebrou com a Ré novo acordo para baixar o preço para €55.000,00, pelo prazo de 12 meses, datado de 13/02/2017. Desenvolvendo diligências no sentido de encontrar potenciais interessados, foram efetuadas várias visitas ao imóvel, dentre as quais a efetuada por D..., em 14//08/2017. Mostrou-se interessado em adquiri-lo pelo preço de €53.000,00, o que a Ré aceitou, tendo aquele assinado a ficha de reserva e entregue um cheque caução no valor de €2.500,00. Como necessitou de recorrer ao crédito bancário, no final de 2017, a instituição de crédito exigiu-lhe fiador ou uma entrada de capital superior à que havia sido apresentada. Não tendo sido possível concretizar o empréstimo, a Autora devolveu-lhe o cheque caução. Contudo, em 21/12/2017 a Ré vendeu ao referido comprador aquele imóvel, sem lhe dar conhecimento. Quando soube dessa venda, enviou-lhe carta registada, solicitando o pagamento da comissão, a qual foi por aquela recebida, mas até à data nada pagou. À luz da cláusula de exclusividade, a comissão é devida, uma vez que o negócio de compra e venda angariado foi efetivamente realizado devido às ações que desenvolveu. São também devidos juros de mora, à taxa legal, desde 21/12/2017 e até efetivo e integral pagamento.

Juntou prova documental e arrolou testemunhas.

Regular e pessoalmente citada, a Ré contestou e concluiu pela improcedência da ação. Admitindo a celebração do contrato de mediação imobiliária em 17/11/2016, alegou que do aditamento ocorrido em 13/02/2017 não constava qualquer prolongamento do contrato inicial. A cláusula de exclusividade não estava preenchida e os colaboradores da Autora aproveitaram-se da sua idade e falta de formação para dizerem que o aditamento era uma formalidade para baixar o preço do imóvel. Prova disso é que, em 31/10/2017, enviou carta registada com aviso de receção a denunciar o contrato, a qual não mereceu qualquer resposta por parte da Autora, violando o dever de informação a que estava obrigada, por se tratar de um contrato com cláusulas contratuais gerais. O prolongamento deve ter-se como não escrito, uma vez que a

correspondente cláusula não lhe foi lida e explicada. Vendeu o imóvel por €45.000,00, por ter sido procurada pelo D..., já depois de ter denunciado o contrato, pelo que aceitou efetuar tal negócio, sempre de boa fé e ignorando o aditamento ao contrato inicial.

Indicou prova testemunhal e juntou documentos.

Respondendo à matéria excetiva, a Autora impugnou a factualidade alegada, opondo que o aditamento do contrato não continha o prolongamento do prazo inicial e que a cláusula foi explicada à Ré, que com ela concordou. De todo o modo, a comissão sempre seria devida porque o comprador foi por si angariado.

Proferido o despacho saneador, que certificou a validade e a regularidade da instância, com dispensa do despacho de identificação do objeto do litígio e da enunciação dos temas da prova, teve lugar a audiência final, a qual decorreu de acordo com as formalidades legais.

Foi pronunciada sentença com o seguinte dispositivo: *“Pelo exposto, decide-se julgar a ação totalmente procedente, por provada e, em consequência, condenar a ré C... a pagar à autora B..., LDA. a quantia de €5.000,00, acrescida de IVA à taxa de 23%, correspondente a €1.150,00, no total de €6.150,00, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos desde o dia 01 de fevereiro de 2018 e até efetivo e integral pagamento, contabilizados à taxa legal supletiva aplicável aos créditos da titularidade de empresas comerciais, correspondente a 7% e sem prejuízo de outras taxas que, no futuro e a esse título, vieram a ser divulgadas no Diário da República, II Série, por Aviso da Direção Geral do Tesouro, nos termos da atual Portaria n.º 277/2013, de 26 de agosto.”*

Inconformada, recorreu a Autora, cuja alegação assim rematou:

“1ª Com o devido respeito, pensamos que constam dos autos elementos suficientes para que o Tribunal tivesse proferido decisão diversa, absolvendo a aqui Recorrente. Os factos nº 5 e 6º deveriam ter sido dados como não provados e, por sua vez, os factos a que se reportam as als. a) e c) deveriam ter sido dados como provados.

2ª Da leitura e devida dos depoimentos fica claro que existem inúmeras contradições nos depoimentos das testemunhas da A. - nomeadamente das testemunhas E... e F... (este legal representante da empresa).

3ª A testemunha E... refere que foi com um colega - G... - enquanto o que o Sr. F... refere que acompanhou a testemunha E...; por sua vez, o Sr. F2... refere

que foi a Ré que quis baixar o preço enquanto a testemunha E... refere que foram eles que lhe sugeriram baixar o preço. A testemunha E... refere que não exibiu o aditamento ao contrato ao filho da Ré porque o mesmo não estava preenchido.

4ª Parece-nos óbvio que a Ré não foi devidamente elucidada aquando da assinatura do aditamento ao contrato inicial - caso contrário não teria obviamente procedido da forma como procedeu. Por outro lado, os procedimentos relatados pelas testemunhas da A. deixam muitas dúvidas, nomeadamente pelo facto de não terem exibido o tal aditamento ao filho da Ré, referindo que o mesmo não estaria preenchido e, também, pelo facto de não terem respondido à carta de rescisão - só voltando ao contacto com a Ré depois de esta ter procedido à venda do imóvel (e, aí sim, já enviaram carta a reclamar a comissão).

5ª O ónus da prova de que uma cláusula contratual resultou de negociação prévia entre as partes recai sobre quem pretenda prevalecer-se do seu conteúdo, somos da opinião que o Tribunal deveria ter dado como não provado os factos assentes sob os números 5 e 6, por um lado e, por outro, dar como provadas as als. a) e c) dos facto não provados.

6ª O referido aditamento ao contrato inicial consubstanciou subterfúgio usado pela A. para manter a Ré ligada contratualmente sem a mesma disso ter consciência.

7ª Estamos perante um contrato com cláusulas pré existentes estando sob a alçada do DL nº 446/85, de 25-10, alterado pela 323/2001, de 17/12.

8ª Da leitura dos depoimentos e da análise de todo o contexto fáctico facilmente se percebe que a A., a pretexto da necessidade de baixar o preço do imóvel para proceder a uma venda mais célere, colocou sub-repticiamente um aditamento ao contrato inicial por mais 12 meses (contrato esse que só estava em vigor há cerca de 3 meses não existindo razão lógica para prorrogar). Afirmar que o prolongamento ao contrato inicial foi feito pela Ré e que esta beneficiava com o mesmo é, no mínimo, cómico.

9ª Assumiram que nem lhe deixaram uma cópia do aludido aditamento (impedindo a mesma de o analisar e mostrar aos seus familiares - nomeadamente ao seu filho - que foi quem, inicialmente, se dirigiu à sede da Autora a pedir os seus serviços).

10ª Assumiram, também (cfr. passagem 30:50 a 31:50 do depoimento da testemunha E...), que não exibiram o referido aditamento ao filho da Ré após a assinatura do mesmo porque este **não estaria devidamente preenchido** e porque não teriam essa obrigação.

11ª A A. não só esteve mal na forma como logrou prolongar o contrato inicial (sem facultar cópia à Ré - que, diga-se, é algo elementar) como depois

continuou mal ao não avisar a Ré do referido prolongamento, após a rescisão por carta desta.

12ª Obviamente que os colaboradores da A. não o fizeram de “caso pensado”. Contudo, ainda tiveram o desprate de alegar que perante uma carta registada com AR, responderam à Ré com uma chamada telefónica (que diga-se nem o mero registo da chamada conseguiram fazer chegar aos autos [não conseguiu porque tal chamada nunca foi realizada]).

13ª As cláusulas contratuais gerais são um conjunto de proposições pré-elaboradas que proponentes ou destinatários indeterminados se limitam a propor ou aceitar. Para que as cláusulas se possam incluir nos contratos, necessária se torna a sua aceitação pelo aderente, pelo que ficam naturalmente excluídas do contrato as cláusulas contratuais gerais não aceites especificamente por um contraente, ainda que sejam habitualmente usadas pela outra parte relativamente a todos os seus contraentes.

14ª Mesmo que ocorra a aceitação, a lei impõe o cumprimento de certas exigências específicas para permitir a inclusão das cláusulas contratuais gerais no contrato singular. Essas exigências constam dos arts. 5.º a 7.º da LCCG.

15ª Relativamente à comunicação à outra parte, a mesma deve ser integral (art. 5.º, n.º 1) e ser realizada de modo adequado e com a antecedência necessária, para que, tendo em conta a importância do contrato e a extensão e complexidade das cláusulas, se torne possível o seu conhecimento efectivo por quem use de comum diligência (art. 5.º, n.º 2).

16ª O ónus da prova da comunicação adequada e efectiva cabe à parte que utilize as cláusulas contratuais gerais (art. 5.º, n.º 3). Deste modo, o utilizador que alegue contratos celebrados na base de cláusulas contratuais gerais deve provar, para além da adesão em si, o efectivo cumprimento do dever de comunicar (cf. art. 342.º, n.º 1, CC), sendo que, caso esta exigência de comunicação não seja cumprida, as cláusulas contratuais gerais consideram-se excluídas do contrato singular (art. 8.º, al. a)).

17ª A acrescer, surge a exigência de informar a outra parte, de acordo com as circunstâncias, de todos os aspectos compreendidos nas cláusulas contratuais gerais cuja aclaração se justifique (art. 6º, n.º 1) e de prestar todos os esclarecimentos razoáveis solicitados (art. 6.º, n.º 2).

18ª O cumprimento desse dever prova-se através de indícios exteriores variáveis, consoante as circunstâncias.

19ª Concatenando toda a informação disponível nos autos e analisando os depoimentos do legal representante da A. e da testemunha E..., dúvidas não restam que o Tribunal deveria ter concluído que a A. não cumpriu com os seus deveres de comunicação e informação - considerando tal cláusula [do

aditamento do contrato inicial por 12 meses] como não escrita.

20ª A postura da A. posterior à rescisão do contrato é também reveladora da má fé e poderá ter sido determinante no comportamento posterior da Ré.

21ª Se a A. tivesse informado a Ré que o contrato tinha sido prorrogado (apesar de tal ser na mesma livremente revogável) talvez esta optasse por não vender sem a mediação da Autora.

22ª A A. manteve-se estrategicamente em silêncio para posteriormente poder vir exigir a comissão. Tal postura interferiu, como é bom de ver, na decisão da Ré que estava completamente convencida que o contrato inicial terminava na data em que decidiu por fim à relação contratual [impedindo a sua renovação automática].

23ª A atuação da Ré (enviando carta com AR) conjugado com o silêncio da A., criou a certeza naquela que jamais teria que dar conhecimento a esta quando foi posteriormente procurada pelo comprador D....

24ª Esta postura [omissão de um dever] tem de ser levada em consideração pelo Venerando Tribunal porque pode ter sido a causa do processo *sub judice*. Se a Ré tivesse noção que tinha contrato por mais tempo teria dito ao comprador para ir à imobiliária ou então não poderia alegar que desconhecia o suposto aditamento.

25ª Veja-se, ainda, que a Ré vendeu o dito imóvel abaixo do preço mesmo depois de deduzida a comissão (comissão que, perdoem-nos o desabafo, é leonina - tendo por base o valor de venda do imóvel). A Ré agiu assim porque estava completamente convencida que não tinha qualquer relação contratual com a A.

26ª Mesmo que se considerasse que tal aditamento foi corretamente efetuado, o que não se concede, somos da opinião que a revogação enviada pela Ré tinha a virtualidade de por fim à relação contratual - estando apenas obrigada a indemnizar a A. pelos custos que a mesma teve com a divulgação do imóvel.

27ª O contrato de mediação, ainda que autónomo, é acessório ou preparatório de um outro contrato, a ser concluído entre o comitente (que contratou previamente com o mediador) e terceiro interessado (identificado e aproximado pelo mediador ao comitente). No contrato de mediação imobiliária o comitente pode unilateralmente desvincular-se do contrato de mediação com cláusula de exclusividade.

28ª Não tendo sido convencionada a chamada “cláusula de irrevogabilidade”, que obriga o comitente a aceitar o interessado que o mediador encontre, o comitente não fica impedido de desistir do negócio inicialmente desejado, em face do princípio da liberdade contratual.

29ª Tendo o comitente revogado o contrato de mediação o mediador poderá ter direito a eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou

denúncia antecipada do contrato, mas não o direito à remuneração - A este propósito veja-se, nomeadamente, o Acórdão do TRP, de 09.07.2014, proc. 387/12.2TVPRT.P1 e o Acórdão do TRP, de 17.03.2014, proc. 137/11.0TBPZV.P1.

Concluindo, somos da opinião de que ao condenar a Ré o Tribunal violou, designadamente, o disposto nos arts. 615º, nº 1, al. c) e d) do CPC e 5.º a 7.º da LCCG, devendo, por isso, alterar-se a resposta às sinalizadas questões, julgando-se o recurso totalmente procedente e, conseqüentemente, absolver-se a Ré do pedido, fazendo-se Justiça!”

Respondendo, opôs a Recorrida em conclusão:

“a) A douta sentença, que julgou a presente acção procedente, condenou a ré a pagar à autora a quantia de €6.150,00.

b) A Ré ora recorrente alegou, em síntese, que os factos nº 5 e 6º deveriam ter sido dados como não provados e, por sua vez, os factos a que se reportam as als. a) e c) deveriam ter sido dados como provados.

c) A Recorrente refere que existem inúmeras contradições nos depoimentos das testemunhas da Autora, - nomeadamente das testemunhas E... e F... (este legal representante da empresa).

d) Alega a Recorrente que a testemunha E... refere que foi com um colega - F1... - enquanto o que o Sr. F... refere que acompanhou a testemunha E...;

e) Esta contradição, afinal é uma falsa questão, pois não existe a apontada contradição, uma vez que conforme se pode verificar pela certidão permanente da empresa o nome do legal representante da Autora é F..., ou seja o F2... e o F1... são a mesma e única pessoa!

f) O tribunal fundamentou exaustivamente a sua convicção para dar como provados os factos descritos em 5.º e 6.º., não se vislumbrando qualquer contradição nos depoimentos, pelo contrário.

g) Desde logo, para dar como provados os referidos factos, o tribunal valorou, desde logo, o teor do documento de folhas 26 e 27, referente à cópia do denominado “aditamento”.

h) A forma como tal documento foi preenchido e assinado pela ré foi, de modo assertivo e espontâneo, explicado quer por F..., um i) O primeiro esclareceu que também participou diretamente no negócio em apreço, mas enquanto gestor do cliente que comprou o imóvel à ré.

j) Afirmou, assim, que, juntamente com o funcionário E... - o qual era o gestor do cliente vendedor, aqui ré - deslocou-se a casa desta última para fazerem o tal “aditamento” ao contrato inicial.

k) Expôs as razões que justificaram esse aditamento, as quais se mostraram compatíveis com as regras da experiência, da lógica e do senso comum, por

referência àquilo que normalmente ocorre neste tipo de negócios.

l) As declarações de parte do legal representante da Autora foram, na sua essência, corroboradas pelo depoimento da referida testemunha E..., a qual, de forma espontânea, aludiu igualmente à questão de não terem existido propostas antes do tal “aditamento” por causa do preço elevado que estava a ser exigido.

m) Também referiu esta testemunha que foi ele quem preencheu esse documento tudo na presença e com o consentimento da ré, na casa desta, depois de lhe ter lido as cláusulas, de forma detalhada, tendo inclusivamente sido explicado as ações de publicitação que iriam fazer nessa sequência, tudo aliás em conformidade com aquilo que foi dito pelo sobredito F....

n) Atestou, por fim, que a ré só colocou a sua assinatura no aludido documento, após terem sido explicadas e devidamente preenchidos os espaços em branco, tudo de acordo com a sua vontade e conhecimento.

o) Já a ré, em sede de declarações de parte, como o Tribunal teve oportunidade de constatar e de referir na douta sentença a Ré mostrou-se tensa e com um discurso vago, periclitante e pouco espontâneo, marcado, pois, por respostas curtas e sem pormenores, notando-se a sua atrapalhação e vontade de terminar o mais rápido possível a sua audição.

p) Fez, alusão à reunião que teve com o aludido F... e com o E..., na sua casa, disse ainda que lhe exibiram um documento no qual limitou-se a apor a sua assinatura, não tendo o sequer lido, “porque confiou neles”, afirmando inicialmente que esse documento já se encontrava “escrito por eles”, para depois dizer que, afinal, quando o assinou, o mesmo não tinha qualquer dizer (“estava em branco”) e que eles apenas lhe explicaram que se destinava a baixar o preço.

q) Conclui, pois o Tribunal que a versão da Ré, estava pejada de contradições entre si, quer pelos documentos juntos aos autos.

r) Acresce que a versão descrita pela ré não foi corroborada por nenhum outro elemento probatório, designadamente testemunhal.

s) O tribunal, face à prova produzida, e pelos motivos expostos, convenceu-se da veracidade da factualidade descrita em 5.º e 6.º, dando-a como provada e, porque em manifesta contradição com esta, considerou como não demonstrados os factos elencados em a) e b) supra.

t) Insurge-se ainda a Ré, aqui apelante pelo facto do tribunal ter dado por não provada a al. c), ou seja que a ré foi procurada pelo referido D... para a concretização do negócio aludido em 14.º (dos factos provados) supra apenas após a data referida na missiva descrita em 13.º (dos factos provados).

u) A versão contada pela ré e pelo D..., quanto ao tal contacto ocorrido apenas após a pretendida rescisão do contrato, não logrou merecer qualquer

credibilidade, quer pela incoerência lógica, quer ainda pelas contradições evidenciadas nos respetivos discursos e face às regras da experiência comum e do normal acontecer, motivo pelo qual tal factualidade foi dada como não provada.

v) A Ré, em sede de declarações de parte, fez alusão a que tinha “muita necessidade em vender” por causa do seu problema com o condomínio. Negou qualquer contacto da autora após ter remetido a carta de rescisão. Mais disse que o D... e o pai deste foram-lhe bater à porta, perguntando-lhe se ainda queria vender, oferecendo €45.000,00, em dinheiro e a pronto. Pediu para falar primeiro com o filho e depois aceitou vender por aquele valor. Disse também que esse indivíduo nem sequer lhe perguntou se a autora ainda mediava a venda, desconhecendo a mesma se aquele tinha ou não conhecimento da carta de rescisão.

w) Confrontada com o facto de não fazer sentido a sua intenção de rescindir o contrato de mediação, naquela data, através do envio da aludida carta perante aquilo que inicialmente afirmou, no sentido de ter muita pressa em vender o imóvel por causa da dívida que tinha para com o condomínio, a mesma mostrou-se bastante atrapalhada, respondendo sem qualquer coerência, na medida em que disse que afinal tinha rescindido o contrato porque já não queria vender e que até tentou pagar a dívida ao condomínio em prestações, mas não conseguiu, tendo entretanto aparecido aquela proposta.

x) Mas tal “desculpa” mostra-se em total contradição com o teor do documento de folhas 101-verso a 108, referente precisamente ao requerimento apresentado pela ré no âmbito do processo executivo que lhe foi motivo pelo condomínio, isto é, relativo à tal dívida que originou a venda do imóvel.

y) É que desse requerimento consta expressamente que esta chegou a acordo com o exequente condomínio em 27 de outubro de 2016 – ou seja, muito antes do envio da tal carta de rescisão e em oposição com o que declarou em julgamento, isto é, que não conseguiu obter um acordo com o condomínio – e, mais, que efetuou o pagamento do valor em dívida em 13 de novembro de 2017, isto é, antes da data a partir da qual pretendia pôr fim ao contrato de mediação.

z) Como o pagamento da dívida ao condomínio ocorreu em 13 de novembro de 2017 e a ré admitiu que recebeu aquele valor para pagar essa dívida, então, não faz qualquer sentido o que aquela afirmou, ou seja, de que a dívida só foi paga depois da escritura.

aa) Por outro lado, aquilo que foi declarado pela ré não se coaduna com o descrito pelo aludido D... em julgamento.

bb) Ao contrário do que a ré afirmou – que disse não saber se o D... sabia ou

não da tal rescisão - este depoente referiu que a ré até lhe contou que tinha anulado o contrato com a autora.

cc) Também em oposição com o que a ré disse, o D... mencionou que entregou, por inteiro, os tais €45.000,00 à ré, através de dois cheques, apenas no dia da escritura. Negou, pois, qualquer entrega de dinheiro, em numerário, à aqui ré antes da escritura, referindo até que a mesma nessa data exibiu-lhe um documento comprovando o pagamento da dívida, dívida essa da qual só teve conhecimento naquela altura, tendo sido alertado pelo Sr.º Notário para a existência da tal penhora.

dd) São, pois, mais do que evidentes as contradições entre as declarações destes quatro depoentes - do filho, do sobrinho da ré, da própria ré e do referido D... - ficando, pois, bem evidenciado que aqueles quiseram contar uma história que não correspondia àquilo que efetivamente sucedeu.

ee) O Tribunal apreendeu muito bem o que realmente se passou, o combinado entre a ré e o D... foi precisamente concretizarem o negócio por um valor inferior ao anunciado, o que só se mostrava viável caso a ré não tivesse de pagar a comissão devida à autora.

ff) Daí aquela ter enviado a tal carta a denunciar o contrato, quase em simultâneo com o pagamento da dívida ao condomínio, para assim afastar a autora da intervenção na escritura de compra e venda, realizando esta cerca de um a dois meses depois e com o mesmo interessado que havia sido inicialmente angariado pela autora, com o qual, ficou o Tribunal convencido que sempre manteve o contacto e a intenção de contratar, não obstante a não concessão do crédito bancário, a devolução do cheque-caução e o envio da tal carta.

gg) Cumpre-nos ainda acrescentar que a motivação e apreciação crítica das provas constantes da sentença explica as razões que determinaram a convicção do Tribunal *a quo* na valoração da prova, alicerçando a sua convicção em prova pessoal produzida em julgamento e não podendo tal convicção ser abalada face às regras da experiência comum.

hh) A sentença ora recorrida não é passível de censura por violação de qualquer dos passos para a formação da sua convicção, designadamente por inexistência dos dados objectivos que se apontam na motivação, ou por violação dos princípios para a aquisição desses dados objectivos ou por não ter existido liberdade na formação da convicção.

ii) Andou bem o Tribunal *a quo* ao considerar provada a factualidade impugnada pela apelante, pois resultou da conjugação coerente da prova documental já aludida, com a prova testemunhal e por declarações de parte.

jj) A decisão em apreço efetuou uma análise profunda dos factos e uma rigorosa aplicação do respetivo direito e, como tal, deve ser confirmada””.

II. Thema decidendum

Sendo o objeto do recurso balizado pelas conclusões da alegação do recorrente (artigos 635º/4 e 639º/1 e 2 do Código de Processo Civil, doravante denominado “CPC”), cabe apreciar:

1. A impugnação da decisão sobre a matéria de facto;
2. A mediação imobiliária, a cláusula de exclusividade e o regime das cláusulas contratuais gerais.

III. Fundamentação

1. A impugnação da decisão sobre a matéria de facto

A Recorrente reputa de incorretamente julgados os pontos 5 e 6 dos factos dados como provados e as alíneas a) e c) dos não provados. Tais pontos exibem a seguinte redação: *“Decorrido cerca de três meses sobre a data do contrato e não tendo havido propostas para a aquisição do aludido imóvel, principalmente por causa do preço que era considerado alto, o que foi referido pelos potenciais interessados, autora e ré outorgaram o documento particular denominado de “aditamento ao contrato de mediação imobiliária n.º compra/ arrendamento/trespasse/outros ref.º”, datado de 13 de fevereiro de 2017, dele constando o seguinte: “(...) Cláusula 2.ª 1 - A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra (...) pelo preço de €55.000,00 (...), desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis (...) Cláusula 4.ª 1 - O(s) Segundo(s) Contraente(s) contrata(m) a Mediadora em regime de exclusividade (...) 2 - Nos termos da legislação aplicável, sendo o contrato celebrado em regime de exclusividade: (...) Cláusula 5.ª 1 - A remuneração será devida à Mediadora, se esta (...) conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no art.º 19.º da Lei n.º 15/2013, de 08 de Fevereiro. 2 - O(s) Segundo(s) Contraente(s) obriga(m)-se a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de Euros: 5000,00€ (...) acrescida de IVA à taxa legal de 23%; (...) 3 - o pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições: (...) o total da remuneração aquando da celebração do contrato promessa; (...) Cláusula 8.ª O presente contrato tem uma validade de 12 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...)”, tudo conforme documento de folhas 26 e 27 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido” (5.º dos factos provados); “Aquando da subscrição de tal acordo, todas as suas cláusulas foram preenchidas, lidas e explicadas à*

ré, obtendo a sua concordância” (6.º dos factos provados); “Que aquando da subscrição do documento aludido em 5.º supra não se encontrava preenchida a parte onde agora consta o número “12” (alínea a) dos factos não provados); “Que a ré foi procurada pelo referido D... para a concretização do negócio aludido em 14.º supra apenas após a data referida na missiva descrita em 13.º supra” (alínea c) dos factos não provados).

No tocante ao ponto 5º dos factos provados, estando documentalmente provado, sem arguição de falsidade, o teor do apelidado “aditamento ao contrato” e as cláusulas nele insertas, o segmento questionado reduz-se a saber se “Decorrido cerca de três meses sobre a data do contrato e não tendo havido propostas para a aquisição do aludido imóvel, principalmente por causa do preço que era considerado alto, o que foi referido pelos potenciais interessados”, foi decidido modificar o contrato para estabelecer um preço mais baixo. E, nesse concreto aspeto e nos demais controvertidos, assume relevância a auditada prova pessoal, da qual extratamos, com relevância para a matéria a decidir, a resenha inscrita.

F..., sócio-gerente da Autora, em declarações de parte, disse que a Ré tinha urgência na venda, porque devia encargos de condomínio, e, então, acordaram em baixar o preço, o que deu azo à elaboração do aditamento. E, em todos os contratos, como neste, o texto é lido e explicado: “Nós explicámos tudo o que está escrito na baixa de preço”. Mais disse que o Sr. D..., que veio a comprar o imóvel à Autora, apresentou a sua proposta já depois do aditamento, a qual foi, no entanto, condicionada à obtenção de financiamento bancário. Como ele não conseguiu fiador para obter o crédito, a Autora devolveu-lhe a caução que havia entregue. E foi depois disso recebida a carta da Ré a informar que rescindia o contrato, tendo-lhe dito que o contrato se mantinha pelo prazo acordado de um ano. Disse que tal indicação lhe foi dada por telefone. Como a Ré queria uma venda rápida, por causa da dívida ao condomínio, por isso, acordaram a baixa de preço. Nesse aditamento prolongaram o contrato por 12 meses e acordaram o preço de 55.000,00€, mas a Ré acabou por vender diretamente ao Sr. D... por 45.000,00€.

E... disse prestar serviços à Autora e, no âmbito dessas funções, conheceu a Ré, que contratou a Autora para vender um imóvel. A Ré dirigiu-se à loja e queria vender o imóvel por 59.000,00€. Fizeram a promoção no site, na montra da loja; o imóvel foi objeto de visitas, mas não houve interessados. Os clientes diziam que o preço era muito alto, o que ficou registado nas fichas de visita. Fizeram, então, chamadas para a Ré a informar como estava a correr e, pensa que foi na 2.ª chamada, que lhe disse que os interessados diziam que o preço estava alto. Ela disse que iria baixar o preço e, em face disso, foi feito um aditamento ao contrato, assinado em casa da Ré, quando “ela estava

acompanhada por uma senhora". Disse que leu o contrato e, nessa cláusula específica de alongamento do prazo, foi explicado o que iria ser feito em termos de campanha, estabelecendo o preço de 53.000,00€. Foi no domínio desse aditamento que o Sr. D... apareceu como interessado, mas a G... exigiu-lhe fiador para aprovar o empréstimo. Como ele não conseguiu fiador, desistiu da compra do imóvel, segundo calcula *"dois meses depois da proposta"*. Foi-lhe devolvida a caução e só depois a Ré comunicou rescindir o contrato. Referiu que à carta da Ré se limitou a telefonar-lhe e a dizer-lhe que o contrato não terminava, porque o prazo ainda não tinha acabado: *"Que ela não concordou é certo"*. Depois de ter vendido o imóvel, a Ré foi à loja dizer que o tinha vendido. Referiu conhecer o filho da Ré e foi ele que contactou a Autora e tinha conhecimento dos termos do acordo. Ele chegou a ir à loja por causa da baixa do preço. Antes do aditamento o filho foi à loja e falaram do contrato. Disse não ter a certeza, mas estar convencido que não deixaram cópia à Ré: *"Temos relatório de todos os acompanhamentos que fazemos e nesse relatório escrevemos o que falamos com o cliente"*. Mais disse que, depois da carta de rescisão, a Ré foi muitas vezes à loja da Autora.

H..., filho da Ré, dispôs-se a depor, dizendo que estava a par do contrato celebrado pela mãe com a Autora. Referiu que foi feito um contrato pelo prazo de um ano e soube que houve um cliente, mas as *"coisas não avançaram"*. A mãe decidiu acabar com o contrato e mandou uma carta à Autora. *"Tive conhecimento... do preço, estava muito elevado, havia dificuldade de venda... e diminuíram o preço. Era necessário falar com a minha mãe para ajustar o preço"*. Na reunião da Autora com a mãe não esteve presente, mas não sabia do prolongamento do contrato. Só soube da baixa do preço. Referiu que a mãe, vendo que a Autora não arranjava compradora e como o D... veio bater à porta, falaram com ele e acabou por comprar sem empréstimo. Ele comprou por 45.000,00€ e ainda tiveram de liquidar o empréstimo para cancelar a hipoteca. Venderam mais barato porque estavam pressionados. A mãe nunca lhe disse que recebeu um telefonema da Autora, mas não sabe quem ajudou a mãe a fazer a carta. Depois da carta, antes da venda, não voltou à loja. Quando receberam a carta a pedir a comissão, foi à loja e apresentaram-lhe o aditamento com a data. Só teve conhecimento do aditamento nessa altura. Disse que conheceu o Sr. D... em dezembro ou depois. Quando ele procurou a mãe para negociar, não estava presente, mas a mãe foi-lhe dando pormenores. Ainda o conheceu antes da outorga da escritura, cerca de duas semanas antes. **D...** disse ser sobrinho da Ré e teve conhecimento do contrato que a tia celebrou com a Autora. Tentou arranjar dinheiro na família para pagar o condomínio, como não conseguiu aconselhou a tia a vender. Soube que a tia terminou o contrato com a Autora, tendo-a ajudado a fazer a carta e

mandando uma cópia a uma familiar que é advogada para ver se estava bem. Mais disse que, depois de enviar a carta, o D... e o pai falaram com ele por causa da compra da casa, dizendo dispor do dinheiro para pagar a pronto, pelo que até à venda mediu uma semana ou duas. Afirmou que a dívida de condomínio foi paga pela tia depois da escritura, mas foi assumido esse compromisso com o comprador, pelo que ele ainda comprou a casa no estado de penhorada.

C..., demandada, em declarações de parte, confirmou a celebração do contrato com a Autora e a urgência que tinha em vender, porque tinha um problema com o condomínio. Estabeleceu o preço de venda em 59.000,00€, mas . o Sr. E1... e um outro Sr. foram a sua casa para baixar o preço, mas estava sozinha: *“Foram lá apresentar um papel para eu assinar para dar autorização para baixar um bocadinho um preço”*. Disse que baixaram para 55.000,00€ e que já estava avisada que iam lá a casa para baixar o preço. Confrontada com o documento de fls. 26 e 27, confirmou a sua assinatura, referindo achar que estava por preencher e que lhe apresentaram só uma folha, mas confirmou que a rubrica aposta na outra folha é da sua autoria mas assegurou que não foi feita nesse ato. Asseverou que não lhe explicaram que era para prolongar o contrato; só falaram que era para baixar o preço. Quando enviou a carta com 15 dias de antecedência do fim do contrato, a Autora nunca lhe disse nada, *“nem me responderam... nem pelo telefone. (...) Eu fui à I... para dizer que tinha acabado o contrato”*. *“Depois de fazer a carta para eles e eles não me responderam, eu fiquei à vontade”*. Explicou que o comprador e o pai foram a sua casa propor a compra da casa por 45.000,00€ e, por estar convencida que já nada tinha com a I..., vendeu. Disse que falou com os da I... na rua e o vendedor disse que não tinha que pagar nada, mas afirmou saber que o proponente era a mesma pessoa que iria comprar através da I... Só que depois de finalizar o contrato com a I..., não fez quaisquer diligências para a venda, antes tentou um acordo com o condomínio. Interpelada acerca da razão pela qual vendeu a casa ao Sr. D..., referiu que ele lhe disse que *“já estava deslindado com a I...”*. Mas reafirmou que, entre a rescisão e a abordagem do Sr. D..., não tinha feito diligências para a venda. Instada se pagou a dívida do condomínio antes ou depois da escritura, disse que só fez o pagamento depois da escritura. Após insistência da Senhora Juíza, referiu que o vendedor lhe deu 5.000,00€, ainda antes da escritura, para pagar a dívida do condomínio. Como a escritura referencia o pagamento do preço através de dois cheques no valor de 45.000,00€, foi perguntada pela Senhora Juíza se recebeu 50.000,00€ pelo preço da casa e disse que recebeu o preço todo em dinheiro, num total de 45.000,00€.

Reinquirida a testemunha **E...** quanto ao relatório elaborado no âmbito da sua

atividade de mediação, disse que a prática é fazer reuniões periódicas com o cliente para informar das diligências efetuadas. O documento de fls. 81 revela que em 16/01/2017, inscreveu que a Ré já não queria vender. No segundo acompanhamento, em 03/04/2017, concluiu a ação e a Ré disse que queria receber 50.000,00€, tendo-lhe dito que não poderia ser e que iria receber 48.850,00€. Nessa data ela já sabia do aditamento e foi disso esclarecida. Entre 23/06/2017, data em que ela já não queria vender, e 4/12/2017 apareceu o Sr. D..., mas não consta do relatório, porque a ação não foi concluída. Ainda estava a decorrer o processo do banco para o empréstimo e não fazia sentido referi-lo. Como não foi concluído com a escritura, a ação foi retomada, não obstante a carta de rescisão, porque o aditamento renovou o contrato por 12 meses.

D..., inquirido officiosamente, confirmou ter sido o comprador do imóvel que pertenceu à Ré. Teve conhecimento do apartamento da Ré através da I..., já em agosto/setembro de 2017 e fez uma proposta entre 52.000 e 55.000€, embora já não tenha a certeza. A Ré aceitou e, através da I..., pediu um empréstimo, mas não conseguiu, pelo que a I... devolveu-lhe o cheque. Disse que terá sido num período de uns dois meses. Passado algum tempo, em novembro, a tia emprestou-lhe o dinheiro, passou pela Ré e perguntou-lhe se já tinha vendido o apartamento. Como ela disse que não e que tinha anulado o contrato com a I..., fez-lhe uma proposta de 45.000,00€, que lhe pagou no dia da escritura, através de dois cheques, sem ter havido sinal e contrato-promessa: *“Ela disse-me que tinha um problema na altura mas ela disse para não ter problemas que ela resolvia mais o filho”*. Perguntado se ela resolveu os problemas e como, respondeu: *“Comigo não foi, que eu só dei o dinheiro na escritura (...) Ela apresentou-me um papel no dia da escritura a dizer que a dívida já estava paga”*. Afirmou que não lhe deu qualquer dinheiro, antes da escritura, para pagar a dívida e que o contacto com a Ré terá ocorrido em novembro de 2017, porque a tia é emigrante em França, onde tem um talho, e vem sempre a Portugal no mês antes do Natal, porque essa é a época em que vende mais.

A prova produzida não infirma a convicção do tribunal *a quo*, antes sustenta a decisão tomada. Na verdade, basta atentarmos na lógica de celebração dos contratos de mediação imobiliária da casa da Ré e no ulterior desenrolar dos acontecimentos para, à luz das regras da experiência comum, ajuizarmos no mesmo sentido. O primeiro contrato data de 07/11/2016 e foi celebrado pelo período de 12 meses, com cláusula de exclusividade, compreensivelmente porque a Ré, como ela própria confirmou em julgamento, tinha urgência na venda, pois necessitava de realizar dinheiro para pagar uma dívida ao condomínio, que já tinha motivado a penhora do imóvel. E logo cerca de três

meses depois, decerto ainda devido a essa urgência da Ré, a Autora orientou a sua cliente no sentido de baixar o preço, o que esta aceitou, dando azo ao apelidado “aditamento”, outorgado em 13/02/2017. Assevera a Ré que não lhe foi falado no prazo do contrato, mas parece-nos razoável supor que, sendo esse o prazo do contrato inicial, o prazo manter-se-ia, alterando apenas o preço estabelecido, que baixaram para 55.000,00€, tudo em conformidade com o texto do mesmo contrato documentado a fls. 26 e 27. A Ré aceita a autoria da assinatura nele aposta, mas opõe que não estavam preenchidos os espaços em branco, designadamente o prazo constante da cláusula 8.ª. Tal como a 1.ª instância não logramos convencer-nos desse facto, porquanto o “aditamento” surge assinado e rubricado pela Ré e, embora a mesma afirme, que a rubrica da primeira folha não foi aposta no mesmo ato, a verdade é que a tal cláusula 8.ª está na folha da assinatura. Independentemente da posição do sócio-gerente e do empregado da Autora, as regras da vida ditam o comprometimento da Autora nos termos exarados no documento. Acresce que a Ré fez declarações que contradizem alguma da prova adquirida, como seja a de que tentava fazer acordo com o condomínio, quando o processo executivo revela que o mesmo foi alcançado logo em 27/10/2016. Para além disso, a dívida do condomínio foi paga em 13/11/2017, já depois da carta de denúncia do contrato, de 31/10/2017, ou seja, em momento muito próximo daquele em que pagou a dívida ao condomínio, a fazer supor, tal como inferiu o tribunal *a quo*, que o D... já a havia contactado para a “compra direta” e lhe adiantou dinheiro para tal pagamento, como, de algum modo, a própria Ré admitiu em audiência final. Aliás, a Senhora Juíza, beneficiada com a imediação da prova que falta a este Tribunal da Relação, teve o cuidado de especificar na fundamentação probatória que *“é a própria ré a admitir que o D... “deu-lhe” €5.000,00 para pagar o condomínio, antes da escritura. É certo, porém, que depois de forma muito atrapalhada, tentou “emendar” dizendo que só pagou depois da escritura, embora tenha recebido antes de ir ao notário”*. Em suma, os dados probatórios recolhidos não sustentam a versão da Recorrente, antes a infirmam e determinam a confirmação do decidido em sede de matéria de facto.

2. Factos provados

1.º A autora é uma sociedade por quotas, que tem por objeto social a mediação imobiliária, sendo detentora da licença AMI n.º, emitida pelo Instituto de Construção e do Imobiliário, IP, atribuída para o exercício daquela atividade;

2.º Por documento particular denominado de “contrato de mediação imobiliária, n.º, datado de 17 de novembro de 2016, no qual foram outorgantes a aqui autora, na qualidade de mediadora e a ré, na qualidade de

proprietária, foi por estas declarado o seguinte: “(...) Cláusula 1.^a (identificação do imóvel”:

O(s) Segundo(s) Contratante(s) é (são) proprietário(s) e legítimo(s) possuidor (es) da fracção autónoma/prédio (rústico/urbano)/estabelecimento comercial, destinado a habitação, sendo constituído por ___ divisões assoalhadas, com uma área total de 66,64 m², sito na (Rua, Av., etc.) ..., em ... (freguesia), Marco de Canaveses (concelho), descrito na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses, sob a ficha.^o _____, com a licença de construção/ utilização n.^o .., emitida pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses (...) e inscrito na matriz predial (urbana/rústica) com o artigo n.^o da Freguesia ..., (...) Cláusula 2.^a 1 - A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra (...) pelo preço de €59 mil € (...), desenvolvendo para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis (...) Cláusula 4.^a 1 - O(s) Segundo(s) Contraente(s) contrata(m) a Mediadora em regime de exclusividade (...) 2 - Nos termos da legislação aplicável, sendo o contrato celebrado em regime de exclusividade: (...) b) Só será devida à Mediadora a remuneração acordada na cláusula seguinte quando o negócio visado no CMI não se venha a concretizar por causa imputável ao(s) segundo (s) contratante(s). Cláusula 5.^a 1 - A remuneração será devida à Mediadora, se esta (...) conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no art.^o 19.^o da Lei n.^o 15/2013, de 08 de Fevereiro. 2 - O(s) Segundo(s) Contraente(s) obriga(m)-se a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de Euros: 5000€ (...) acrescida do IVA à taxa legal de 23%; (...) 3 - o pagamento da remuneração apenas será efetuado nas seguintes condições: (...) o total da remuneração aquando da celebração do contrato promessa; (...) Cláusula 8.^a O presente contrato tem uma validade de 12 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...), tudo conforme documento de folhas 18 a 21 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

3.^o Na sequência do aludido acordo, a autora empreendeu esforços e diligências no sentido de encontrar potenciais interessados para a compra do imóvel nele identificado, designadamente através de publicitação no seu site e na montra do respetivo estabelecimento, flyers, colocação de publicidade nos puxadores das portas, publicidade entregue em mãos a vizinhos desse imóvel, colocação de publicidade nas montras dos estabelecimentos comerciais da

freguesia e zonas envolventes, revistas locais e nacionais;

4.º Nessa sequência, o imóvel foi visitado por alguns interessados, em 23 e novembro de 2016 e 24 de janeiro de 2017;

5.º Decorrido cerca de três meses sobre a data do contrato e não tendo havido propostas para a aquisição do aludido imóvel, principalmente por causa do preço que era considerado alto, o que foi referido pelos potenciais interessados, autora e ré outorgaram o documento particular denominado de “aditamento ao contrato de mediação imobiliária n.º compra/arrendamento/trespasse/outros ref.ª”, datado de 13 de fevereiro de 2017, dele constando o seguinte: “(...) Cláusula 2.ª 1 - A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra (...) pelo preço de € 55.000,00 (...), desenvolvendo para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis (...) Cláusula 4.ª 1 - O(s) Segundo(s) Contraente(s) contrata(m) a Mediadora em regime de exclusividade (...) 2 - Nos termos da legislação aplicável, sendo o contrato celebrado em regime de exclusividade: (...) Cláusula 5.ª 1 - A remuneração será devida à Mediadora, se esta (...) conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no art.º 19.º da Lei n.º 15/2013, de 08 de Fevereiro. 2 - O(s) Segundo(s) Contraente(s) obriga (m)-se a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de Euros: 5000,00€ (...) acrescida de IVA à taxa legal de 23%; (...) 3 - o pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições: (...) o total da remuneração aquando da celebração do contrato promessa; (...) Cláusula 8.ª O presente contrato tem uma validade de 12 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...)”, tudo conforme documento de folhas 26 e 27 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

6.º Aquando da subscrição de tal acordo, todas as suas cláusulas foram preenchidas, lidas e explicadas à ré, obtendo a sua concordância;

7.º Por força do referido aditamento, a autora empreendeu novamente esforços e diligências no sentido de encontrar potenciais interessados para a compra do mencionado imóvel;

8.º Como consequência das ações de promoção do imóvel pela autora foram efetuadas várias visitas ao imóvel por potenciais compradores, o que ocorreu em 04 e 09 de março de 2017 e 13 de maio de 2017;

9.º Também no seguimento dessas diligências, no dia 14 de agosto de 2017 foi

efetuada nova visita ao imóvel, desta vez pelo interessado D..., o qual se mostrou interessado em adquiri-lo, tendo feito uma proposta, na presença da ré, pelo preço de €53.000,00, a qual foi por aquela aceite, tendo o primeiro assinado a ficha de reserva, cuja cópia consta de folhas 35, dando-se aqui o seu teor por reproduzido, entregando ainda um cheque caução no valor de €2.500,00;

10.º Após a reserva do imóvel, o aludido interessado referiu a necessidade de recorrer a crédito bancário para aquisição do imóvel, tendo este referido à autora que tinha recorrido a várias instituições bancárias, tendo dificuldades na aprovação do crédito;

11.º A última instituição de crédito a pronunciar-se foi a J... do ..., no final do ano de 2017, colocando a condição para aprovação do crédito na necessidade de fiadores ou uma entrada de capital superior à que havia sido apresentada;

12.º Como o aludido interessado referiu que não pretendia apresentar fiadores para o processo de crédito bancário, nem aumentar o valor da entrada inicial, a autora devolveu-lhe nessa altura o cheque caução;

13.º Por carta registada com aviso de receção, datada de 31 de outubro de 2017, recebida pela autora em 02 de novembro de 2017, a ré comunicou-lhe o seguinte: “(...) Serve a presente para comunicar a V.ª Ex.ª a minha intenção de rescindir o contrato de mediação imobiliária, a partir de 18/11/2017, referente à venda do meu apartamento, sito na morada acima mencionada, pelo que, dou por cumprido o tempo legal de aviso prévio. (...)”, tudo conforme documento de folhas 56 e 57 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

14.º Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 21 de dezembro de 2017, na qual foram intervenientes a aqui ré, na qualidade de vendedora e o sobredito interessado D..., na qualidade de comprador, aquela primeira declarou vender ao segundo, que aceitou, pelo valor de €45.000,00, o supra identificado imóvel, tendo ainda ambos declarado que tal negócio não tinha sido objeto de intervenção de mediador imobiliário, tudo conforme documento de folhas 36 a 41 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

15.º Após ter tomado conhecimento de tal escritura, a autora enviou carta registada à ré, datada de 09 de janeiro de 2018, que a recebeu em 01 de fevereiro de 2018, comunicando-lhe, além do mais, o seguinte: “(...) é devida a remuneração à nossa empresa prevista na cláusula 5ª do contrato de mediação imobiliária, no montante de €5.000,00 acrescido de IVA, à taxa legal em vigor, uma vez que o imóvel encontrava-se em regime de exclusividade, e o cliente a quem efetuou a venda do imóvel foi apresentado pela imobiliária. Pelo exposto, solicitamos se digne informar no prazo de 10 dias como irá proceder ao pagamento da comissão imobiliária. (...)”, tudo conforme

documento de folhas 42 a 46 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

16.º Até à presente data, a ré nada pagou.

Factos não provados

a) Que aquando da subscrição do documento aludido em 5.º supra não se encontrava preenchida a parte onde agora consta o número “12”;

b) Que os colaboradores da autora aproveitaram-se da idade da ré e da sua falta de formação nestas questões para a levarem a assinar algo que se encontrava por preencher;

c) Que a ré foi procurada pelo referido D... para a concretização do negócio aludido em 14.º supra apenas após a data referida na missiva descrita em 13.º supra.

3. Enquadramento jurídico

As partes não questionam que se vincularam reciprocamente através de um contrato de mediação imobiliária, celebrado em 17/11/2016, substituído por um outro datado de 13/02/2017, o que convoca a aplicação do regime jurídico da lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, denominado RJAMI. Este diploma define a atividade de mediação imobiliária como a procura, por parte das empresas, de destinatários para a realização de negócios que visem, além do mais, a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis (artigo 2º/1)[1]. *In casu*, as partes introduziram uma *cláusula de exclusividade*, mediante a qual a mediadora tem o benefício da não concorrência de outras mediadoras e da venda direta pelo cliente, o que altera a configuração e o regime do contrato de mediação em aspetos relevantes, a ponto de a mediadora se obrigar necessariamente a diligenciar no sentido de obter interessado. Ao invés, no contrato de mediação simples admite-se que, não resultando outra coisa do contrato, a mediadora tenha apenas o ónus de diligenciar pela busca de potencial interessado e o cliente, quando seja o proprietário do imóvel, fica obrigado a remunerar a mediadora pela obtenção de um destinatário interessado e pronto a celebrar o contrato visado, exceto quando este contrato não se celebre por causa que não lhe seja imputável. Daí que se defenda que as diferenças entre o *contrato de mediação imobiliária simples* e o *contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade* são de tal forma relevantes que pode falar-se em duas subespécies ou subtipos do contrato de mediação[2]. Compreensivelmente, quando a mediadora tem o benefício da exclusividade, ela está sempre obrigada à prestação, a desenvolver a atividade no sentido de obter interessado no contrato e/ou de levar as negociações ao resultado final, pois, doutro modo, estando o cliente impedido de recorrer aos serviços de outro mediador, haveria um desequilíbrio nas prestações. O mesmo é dizer que não basta que a mediadora encete

diligências no sentido de angariar interessados no negócio, antes se torna necessário que o contrato previsto seja concluído, se perfetibilize e torne eficaz[3].

Mesmo nestas situações de exclusividade, a obrigação do mediador continua a ser uma obrigação de meios, porque ela apenas se vincula a diligenciar pela obtenção de interessado no contrato, mas não se obriga a alcançar a conclusão do contrato, e, embora o direito à remuneração apenas nasça com a celebração do contrato visado, não estamos perante uma obrigação de resultado, porque a concretização do negócio não está na sua disponibilidade nem o resultado pode ser diretamente obtido a partir da sua atuação.

O contrato de mediação imobiliária é oneroso e as condições de remuneração, em termos fixos ou percentuais e a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável, têm de constar obrigatoriamente do contrato, sob pena de nulidade (artigo 16º/2 e 5 do RJAMI). Todavia, a remuneração do mediador não é devida pelo mero exercício da atividade de mediação, o mesmo é dizer, pelas diligências tendentes a encontrar interessado no negócio visado, nem mesmo pela obtenção de interessado. A remuneração apenas é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou com a celebração do contrato-promessa, se tal for convencionado (artigo 19º/1 do RJAMI), ou seja a remuneração do mediador imobiliário depende da conclusão e perfeição do negócio visado[4].

A norma admite uma exceção a tal regra quando, havendo cláusula de exclusividade, o negócio se não concretize por causa imputável ao cliente, no que ao caso interessa, proprietário do imóvel (artigo 19º/2 do RJAMI).

Revisitados os factos, vemos que a concretização da compra e venda do imóvel pela Ré derivou da intervenção da Autora, porquanto o contrato foi outorgado com interessado por ela angariado, D... Não obstante as respetivas partes terem declarado na escritura que não houve intervenção de mediador imobiliário, a verdade é que a Ré logrou efetivar o negócio visado com o contrato de mediação celebrado com a Autora e, portanto, perfetibilizado o contrato de compra e venda e verificado o nexo de causalidade entre a venda e as diligências da mediadora, a remuneração é devida[5]. A estipulação de exclusividade significa que, durante o período de vigência do contrato, o cliente não pode socorrer-se de outros mediadores nem celebrar o contrato visado diretamente. O contrato de mediação com uma cláusula desse jaez tem de ser respeitado durante todo o prazo, sem admissibilidade de cessação por decisão unilateral do cliente. Logo, ao contrato de mediação exclusivo não pode ser posto termo unilateralmente e sem causa justificativa[6].

De todo o modo, incumbe ao mediador a prova dos elementos constitutivos do direito a remuneração e da relação de causalidade entre os atos de promoção

e mediação levados a cabo e a perfeição do negócio visado, o que está demonstrado no caso quer apreciamos.

A Ré recorrente defende que a sua carta de 31/10/2017, em que dirigiu à Autora a comunicação de “rescisão” do contrato de mediação imobiliária, fez cessar a sua vinculação à mediadora e, portanto, podia livremente negociar o seu imóvel com qualquer interessado, sem que qualquer remuneração seja devida à empresa imobiliária.

É controversa a revogabilidade unilateral do contrato de mediação imobiliária pelo cliente, mas havendo cláusula de exclusividade entende-se que o mesmo não pode cessar, unilateralmente e sem causa justificativa, por vontade do cliente.

A revogação é uma forma livre, discricionária e não retroativa de supressão dos contratos: *livre*, porquanto não depende, para se concretizar, senão de manifestações de vontade para tanto dirigidas; *discricionária* na medida em que, para a sua atuação, não é necessário alegar qualquer fundamento específico; *não retroativa*, uma vez que só produz efeitos para o futuro[7]. Logo, como o RJAMI (artigo 16º/3) prevê um prazo mínimo de duração do contrato seis meses para a falta de estipulação de prazo antes do fim o prazo do contrato é vedado a qualquer das partes pôr-lhe termo por declaração discricionária[8].

Ainda assim, como dissemos, no contrato de mediação com cláusula de exclusividade, está excluída a revogabilidade *ad nutum*, que conduziria à inutilização da cláusula[9].

Contratada em regime de exclusividade, só a Autora podia promover o negócio durante o estabelecido prazo de 12 meses, a contar da celebração do “aditamento” em 13/02/2017.

A Recorrente questiona a cláusula 8.ª, na qual foi convencionado o prazo de duração do contrato em 12 meses, alegando que a mesma ainda não se encontrava preenchida quando assinou tal documento, e que lhe não foi devidamente comunicada. Com base nessa alegação conclui que se trata de uma cláusula contratual geral e, não tendo sido explicada, a mesma deve ser excluída.

As cláusulas contratuais gerais são aquelas que, sendo elaboradas sem prévia negociação individual, proponentes ou destinatários indeterminados se limitam, respetivamente, a subscrever ou aceitar, bem como aquelas que estão inseridas em contratos individualizados, mas cujo conteúdo previamente elaborado o destinatário não pode influenciar (artigo 2º/1 e 2 do RJCCG).

É certo estar a cláusula previamente redigida, mas ela é negociável, desde logo porque o prazo do contrato não está inscrito na minuta, antes é preenchido manualmente, a denotar que o prazo será individualmente

negociado pelas partes. E, tratando-se de cláusula inserida em minuta negociável e sujeita a alteração em função das negociações encetadas, como demonstrado, não se lhe aplica o regime jurídico das cláusulas contratuais gerais, como propugnado pela sentença recorrida.

De todo o modo, sobre a Ré impendia o ónus da prova de estar em causa um contrato de cláusulas pré-estabelecidas ou sem possibilidade de negociação, o que não logrou alcançar (artigo 342º/2 do Código Civil). Não sendo tal cláusula qualificável como cláusula contratual geral, fica prejudicada a apreciação da inobservância dos deveres de comunicação e informação e do ónus do seu cumprimento, o que transporta a improcedência da correspondente argumentação da Recorrente[10].

Em juízo final, concluímos que a remuneração é devida, tal como afirmado pela sentença recorrida, que mantemos na íntegra.

Regime de custas: Decaindo no recurso, cabe à Recorrente suportar as custas da apelação (artigo 527º/1 do CPC).

*

IV. Dispositivo

Face ao relatado, acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto em julgar improcedente a apelação e confirmar, conseqüentemente, a sentença recorrida.

Custas do recurso a cargo da Recorrente.

*

Porto, 25 de junho de 2019.

Maria Cecília Agante

José Carvalho

Rodrigues Pires

[1] Higinia Orvalho Castelo, *Regime Jurídico de Mediação Imobiliária Anotado*, Almedina, 2015, pág. 35.

[2] Higinia Orvalho Castelo, *Contrato de Mediação Imobiliária*, in *Verbo Jurídico*, pág. 3.

[3] Engrácia Antunes, *Direito dos Contratos Comerciais*, 2014 (reimpressão), pág. 460.

[4] Higinia Orvalho Castelo, citado *Regime Jurídico de Mediação Imobiliária Anotado*, pág. 122.

[5] In www.dgs.pt: Acs. RL de 06/06/2019, processo 71848/18.7YPRT.L1-6; RP de 03/04/2014, processo 247773/11.9YIPRT.P1.

[6] In www.dgsi.pt: Ac. RL de 05/06/2018, processo 85/17.0T8VFX.L1-7.

[7] António Menezes Cordeiro, *Direito das Obrigações*, 2.º Volume, ed.

AAFDL, 1990, pág. 163.

[8] Fernando Baptista de Oliveira, Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial, in Cadernos do CEJ, pág. 90.

[9] Hígina Orvalho Castelo, citado *Regime Jurídico de Mediação Imobiliária Anotado*, pág. 105.

[10] In www.dgsi.pt: Ac. RP de 15/05/2018, processo 89602/16.9YIPRT.P2.