

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 8257/18.4T8VNF.G1

Relator: PURIFICAÇÃO CARVALHO

Sessão: 31 Outubro 2019

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDÊNCIA DA APELAÇÃO

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE

DIREITO À REMUNERAÇÃO

REVOGAÇÃO DO CONTRATO

REVOGAÇÃO ILÍCITA - EFEITOS

Sumário

I. A estipulação de exclusividade no contrato de mediação imobiliária significa que, durante o período de vigência do contrato, o cliente não pode socorrer-se de outros mediadores nem celebrar o contrato visado diretamente.

II. O comitente não pode unilateralmente pôr termo ao contrato de mediação com cláusula de exclusividade porque isso implicaria uma total ineficácia da cláusula de exclusividade.

III. Tratando-se de um contrato mediação imobiliária, a simples vigência do contrato não dá direito a qualquer remuneração, direito que apenas se constituirá se a mediadora vier a conseguir um interessado para algum dos negócios previstos entre as partes só sendo devida com a conclusão ou perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (art. 18º do DL nº 211/2004), sendo que, segundo o nº1 da clausula 4ª, do contrato em apreço, o pagamento de tal remuneração seria no momento da celebração do contrato promessa.

IV. Uma revogação do contrato fora do contexto em que esta forma de cessação é admitida, implica classificar actuação tal actuação como ilícita.

V. Sendo as consequências de tal ilicitude a dois tipos de efeitos:

- a) não produção, total ou parcial dos efeitos da revogação (o que dependerá do tipo e natureza do contrato em apreço);
- b) constituição da parte que actuou ilicitamente na obrigação de indemnizar os prejuízos causados à contraparte.

Texto Integral

- Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães -

I. RELATÓRIO

X - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, Ld.^a intentou acção especial para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contrato (**Regime Anexo ao DL n.º 269/98, de 01 de Setembro**), contra **J. D.**, pedindo a condenação no pagamento da quantia de 7.380,00 (**sete mil trezentos e oitenta euros**), acrescida de juros, invocando, *em suma*, a prestação de serviços de mediação imobiliária, relativamente a imóvel pertença do réu. versão carreada pela autora, excepcionou que revogou tal contrato, por ter desistido de vender o mencionado imóvel, mais pedindo, subsidiariamente, a redução equitativa de cláusula penal inserida no contrato e que entende ser aplicável.

O processo foi saneado e designou-se data para audiência final, a qual decorreu com observâncias das formalidades legais. Procedeu-se à realização da audiência de discussão e julgamento, mediante os legais formalismos, conforme se alcança da respectiva acta - fls. 87 e ss.

Seguiu-se a sentença que terminou com o seguinte dispositivo:

***Pelo exposto, julgo a presente acção totalmente improcedente, por indemonstrada nos seus fundamentos e, conseqüentemente, absolvo o réu J. D. do pedido contra si formulado pela autora X - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA - UNIPESSOAL, Ld.^a, mais se condenado esta a suportar a totalidade das custas processuais.
Registe e notifique.***

Inconformada a autora apresenta recurso que termina com as seguintes

conclusões:

1.

O presente recurso versa sobre a sentença proferida nos presentes autos, pela qual o Tribunal a quo julgou a acção improcedente, julgou a acção interposta, pela ora recorrente, improcedente, por indemonstrada nos seus fundamentos e, conseqüentemente, absolveu o recorrido do pedido contra si formulado pela recorrente;

2.

O pedido, em questão, consistia, em suma, na condenação do recorrido a pagar à recorrente a quantia de 7.380,00 (sete mil trezentos e oitenta euros), acrescida de juros, invocando, em suma, a prestação de serviços de mediação imobiliária, relativamente a imóvel pertença do recorrido;

3.

Está em causa acção declarativa tendente a obter a condenação do réu no pagamento da remuneração acordada, no contexto de um contrato de mediação imobiliária celebrado, em regime de exclusividade, entre a autora e o réu, ao abrigo da Lei n.º 15/2013, de 08 de Fevereiro.” - SIC.;

4.

No dia 01 de Setembro de 2018, a autora/recorrente X - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, Ld.ª e o réu/recorrido J. D. celebraram acordo reduzido escrito, assinado por ambas as partes, intitulado de «contrato de mediação imobiliária»;

5.

Após a outorga do referido contrato, a recorrida diligenciou pela publicidade e promoção do imóvel, na agência e em publicações, em virtude do que passou a receber contactos de potenciais interessados em visitar o imóvel;

6.

Na sequência da actividade desenvolvida pela recorrente, em Setembro/ Outubro de 2018, S. M. e mulher A. F. mostraram-se interessados em visitar o imóvel;

7.

Na sequência do interesse referido supra, a recorrente, através da sua agente imobiliária A. L., os potenciais compradores S. M. e mulher A. F., assim como o recorrido, acordaram em efectuar visita ao imóvel, no dia 06 de Outubro de 2018, às 10.00h;

8.

No dia e hora referidos, as pessoas aí mencionadas comparecem no local, tendo o recorrido franqueado o acesso ao imóvel e conduzido as presentes

pelo seu interior e exterior;

9.

Resultou, da prova produzida, bem como dos depoimentos das testemunhas S. M. e A. L. (potenciais compradores do imóvel) que, no dia designado para a visita, foi o recorrido quem os recebeu e lhes deu a conhecer o imóvel (mencionado as obras que haviam sido feitas e enfatizando as potencialidades do mesmo);

10.

Após a realização da visita, S. M. e mulher A. F. declararam, perante a recorrente, que pretendiam adquirir o referido imóvel, pelo valor de 67.500,00 € (sessenta e sete mil e quinhentos euros);

11.

Após o referido em 10), a recorrente, através do seu agente imobiliário J. C., contactou o réu com o propósito de agendar uma reunião, a fim de lhe levar ao conhecimento a proposta de compra angariada, o que não logrou fazer;

12.

No dia 15 de Outubro de 2018, a recorrente, através do agente imobiliário J. C., foi informada pelo mandatário do recorrido de que este havia desistido do seu propósito de vender o imóvel e que, como tal, o réu não iria comparecer em qualquer reunião para esse efeito;

13.

Em face do exposto a recorrente informou S. M. e mulher A. F. de que o recorrido havia desistido de vender o imóvel e que, como tal, tal facto obstava a que fosse celebrado contrato promessa de compra e venda;

14.

mostra-se indisputado que, entre a recorrente e o recorrido foi ajustado um contrato de mediação imobiliária, cuja actividade surge positivada na lei;

15.

Mediante o desenvolvimento, entre o mais, de acções de «promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões;

16.

O contrato de mediação em causa foi celebrado segundo o regime de exclusividade, daqui decorrendo (à semelhança do que referida o anterior art.º 19.º, n.º 4 do DL n.º 211/2004, de 20 de Agosto) que, quando a empresa de mediação é contratada em regime de exclusividade, só esta tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o período de vigência;

17.

Resulta, assim da factualidade, dada como provada que a recorrente “diligenciou pela publicidade e promoção do imóvel, na agência e em publicações” e que, no exercício da sua actividade comercial e em execução do acordo celebrado, a recorrente promoveu o imóvel do recorrido e angariou como compradores para o mesmo S. M. e mulher A. L., pelo valor de 67.500,00€, pretendendo a recorrida, em função desta angariação, obter a condenação do réu no pagamento da remuneração acordada de 7.380,00€ (sete mil trezentos e oitenta euros).

18.

Quanto ao DIREITO À REMUNERAÇÃO:

Está em causa, a remuneração prevista no artigo 19.º, n.º 2, respeitante aos casos em que, havendo regime de exclusividade, o negócio visado no contrato de mediação não se celebra por causa imputável ao cliente/proprietário.

19.

Na hipótese de exclusividade, a remuneração é devida se a mediadora demonstrar, o que aconteceu, que angariou um cliente para a celebração do negócio visado para, provado este pressuposto, demonstrar o pressuposto seguinte: não realização desse negócio por causa imputável ao cliente da mediadora;

20.

A conduta do recorrido, na parte em que unilateralmente revogou o contrato de mediação, configura, em nosso entender, uma conduta violadora desse contrato e, por via disso, conclui-se que a culpa pela não realização do contrato visado a este se imputa;

21.

O RJAMI prevê um prazo mínimo de duração do contrato: seis meses, à falta de estipulação de prazo no escrito contratual, vide nº 3 do artº 16º, sendo que antes de findo o prazo do contrato não pode uma das partes, por declaração discricionária, pôr-lhe termo;

22.

A discutibilidade da admissão da revogação unilateral do contrato torna-se mais relevante quando está em causa um contrato de mediação em regime de exclusividade e para a qual as partes estabelecerem no contrato um determinado prazo de vigência, como acontece no caso em apreço;

23.

Para o efeito, veja-se o Ac. do TRP de 01.10.2015, proc. 3390/13.1TBVLG.P1 (Filipe Carço):

(Na mediação imobiliária, o proprietário do imóvel (cliente) é responsável pelo pagamento da remuneração contratada a favor do mediador, ao abrigo da norma excecional do artº 18º, n 2, al. e), do Decreto-lei no 211/2004, de 20 de

agosto, quando, estando acordado o regime de exclusividade, este, com a sua diligência, consegue angariar um cliente que quis comprar o bem nas condições definidas pelo vendedor, preencheu ficha de (...), não se concretizando, porém, a compra e venda, por recusa do vendedor na pendência do contrato de mediação).

;

24.

Sufragando este entendimento, veja-se Higinia Orvalho Castelo, em “Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária Anotado, Almedina”;

25.

Refere o Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA datado de 10 de Maio de 2016, proferido no proc. nº 2119/13.9TJLSB.L1-7 “(...). Nestes casos, independentemente do nexos causal entre a atividade mediadora e o contrato celebrado, o cliente que incumpriu injustificadamente a cláusula de exclusividade deve pagar à mediadora exclusiva a remuneração acordada; A existência de um prazo contratual significa que não pode ser posto termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária, sem invocação de fundamento justificativo, por uma das partes;

Tal não quer dizer que o cliente não possa livremente desistir da celebração do

contrato visado, o que não pode, sem pagar a remuneração ao mediador, e pôr fim ao contrato de mediação;

26.

Dúvidas não restam de que a intervenção da recorrente, no caso em apreço foi determinante na conclusão do negócio, foi ela quem angariou os interessados e potenciais compradores, quem lhes mostrou a casa, inclusivamente, com a intervenção do recorrido, quem recebeu as propostas de preço, tendo em vista a sua aquisição. Da mesma forma, também não subsistem dúvidas de que se tratava, como ficou provado em sede de audiência de julgamento, de alguém genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato;

27.

E neste sentido, é, também, de citar o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa datado de 05 de Junho de 2018, proferido no proc. nº 85/17.0T8VFX.L1-7, o qual refere que “Na vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de exclusividade, o cliente pode desistir da venda sem prejuízo de ter de pagar a comissão ajustada com a mediadora caso esta angarie um interessado - sério e genuíno - na compra, ainda dentro do prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária.” - SIC.

Termos em que, atento o duto suprimento de V. exas., deve ser dado

provimento ao presente recurso, assim se fazendo, JUSTIÇA!

O recorrido contra-alega pugnando pela manutenção da decisão recorrida quer de facto quer de direito.

1. Porque o recurso interposto pela recorrente versa sobre a douta Sentença proferida nos presentes autos, pela qual o Tribunal a quo julgou a ação declarativa totalmente improcedente, por indemonstrada nos seus fundamentos e, conseqüentemente, absolveu o recorrido do pedido contra si formulado e incide sobre toda a matéria de facto e de direito, por força da ausência de especificação do objeto inicial do recurso, nos termos do artigo 635.º, n.º 3, do CPC.

2. Porque, como bem se observa nas conclusões do recurso interposto pela recorrente, no tocante à matéria de direito, não há a indicação das normas jurídicas violadas pela douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo.

3. Porque o recorrido entende que o Tribunal a quo decidiu corretamente ao julgar totalmente improcedentes as pretensões da recorrente na presente ação.

4. Porque a recorrente motivou o recurso nos factos dados como provados nos pontos 4, 8 e 16, da douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo, contudo, não impugnou os concretos pontos da matéria de facto que considera incorretamente julgados pelo Tribunal a quo, uma vez que das respectivas conclusões do recurso, não constam os requisitos legais para o efeito, nem ainda qualquer remissão a este respeito para o corpo das alegações.

5. Porque as conclusões da recorrente, no tocante a matéria de facto, não cabem no âmbito de um recurso de apelação, tão-pouco constituem uma impugnação válida e eficaz.

6. Porque a recorrente omitiu factos dados como provados nas suas conclusões, em concreto a parte inicial do facto dado como provado no ponto 16 da douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo, o que impossibilita a satisfação do ónus impugnatório.

7. Porque tendo em conta que a recorrente não foi capaz de cumprir o seu ónus de alegar relativamente a matéria de direito, bem como, não impugnou de maneira eficaz e satisfatória a decisão relativa à matéria de facto, entendemos que o Tribunal ad quem deve rejeitar o presente recurso, uma vez que o mesmo não é passível de aperfeiçoamento, nos termos do artigo 640.º do CPC.

8. Porque o recorrido sufraga o entendimento jurisprudencial e doutrinal maioritário, no sentido de que o contrato de mediação imobiliária admite a revogação unilateral, desde que não exista cláusula que proíba essa livre

revogabilidade, como é o caso dos autos.

9. Porque decorre da factualidade dada como provada que não foi celebrado o negócio visado, como também não foi celebrado qualquer contrato-promessa das partes nesse sentido.

10. Porque o recorrido não pode ser responsabilizado pela não concretização do negócio, uma vez que, antes de a proposta ser apresentada a recorrente tinha o conhecimento de que o imóvel não estava mais à venda, bem como, em razão dos interessados não terem apresentado um cheque caução aquando da formalização da proposta à recorrente e, ainda, pelo facto de haver a dependência de um financiamento bancário por parte dos interessados para a realização do negócio.

11. Porque o recorrido apresentou um justo motivo para a revogação unilateral do contrato de mediação, em concreto o facto de que pretende construir no imóvel a sua habitação própria e permanente.

12. Porque a revogação unilateral do contrato de mediação não é capaz de gerar o direito à remuneração da empresa mediadora.

13. Porque a douda Sentença proferida pelo Tribunal a quo, não merece qualquer censura por parte do Tribunal ad quem, devendo manter-se incólume.

14. Deverá o Tribunal ad quem indeferir a pretensão da recorrente, vazadas nas suas conclusões, mantendo-se, in totum, o decidido doutamente pelo Tribunal a quo.

VENERANDOS DESEMBARGADORES, ESTAMOS PERANTE UM RECURSO QUE VIOLA O DISPOSTO NOS ARTIGOS 639.º E 640.º, AMBOS DO CPC, PELO QUE DEVERÁ O TRIBUNAL AD QUEM REJEITÁ-LO LIMINARMENTE, UMA VEZ QUE O MESMO NÃO É PASSÍVEL DE APERFEIÇOAMENTO POR VERSAR, TAMBÉM, SOBRE MATÉRIA DE FACTO.

CASO ASSIM NÃO SE ENTENDA, A DOUTA SENTENÇA RESPEITA A LEI SUBSTANTIVA E PROCESSUAL, BEM COMO OS PRINCÍPIOS ESTRUTURANTES DO PROCESSO CIVIL, PELO QUE NÃO MERECE QUALQUER CENSURA, DAÍ QUE DEVERÃO SER INDEFERIDAS TODAS AS PRETENSÕES DO RECORRENTE, VAZADAS NAS SUAS CONCLUSÕES, MANTENDO-SE, IN TOTUM, O DECIDIDO DOUTAMENTE PELO TRIBUNAL A QUO.

DESTE MODO, ESPERAMOS A HABITUAL JUSTIÇA, ALIÁS, SEMPRE O TIMBRE DESTA NOBRE RELAÇÃO.

JUSTIÇA!

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente e nos

próprios autos, com efeito devolutivo – artºs 629º, nº1; 644º, nº1, al. a); 638º; 645º, nº1, al. a) e 647º, nº1, do Código de Processo Civil.

Foram colhidos os vistos legais.

II. ÂMBITO DO RECURSO.

Delimitado como está o recurso pelas conclusões das alegações, sem prejuízo de e em relação às mesmas não estar o tribunal sujeito à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito nem limitado ao conhecimento das questões de que cumpra officiosamente conhecer – vide artigos 5º n.º 3, 608º n.º 2, 635º n.ºs 3 e 4 e 639º n.ºs 1 e 3 do CPC – resulta das formuladas pela apelante e apelado serem a seguintes as **questões a apreciar**:

- Da rejeição do recurso pelas razões defendidas pelo recorrido;
- Reapreciar a decisão jurídica em causa mais precisamente, apreciar se a pretensão da recorrente deve ser atendida.

III. FUNDAMENTAÇÃO

De Facto

Na sentença foram considerados provados e não provados os seguintes **factos**:

A) FACTOS PROVADOS

1. A autora X – MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, Ld.^a é uma sociedade comercial que se dedica, a título lucrativo, à actividade de procura de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objecto bens imóveis;

2. O réu J. D. é legítimo proprietário de um prédio rústico, com casa, em fase de legalização, sito no Lugar de ..., freguesia se ..., concelho de Vila Nova de Famalicão, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o número ... da freguesia de ... e inscrito na matriz predial rústica sob o art.ºº;

3. No dia 01 de Setembro de 2018, a autora X – MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA,

Ld.^a e o réu J. D. celebraram acordo reduzido escrito, assinado por ambas as partes, intitulado de «*contrato de mediação imobiliária*», o qual **(entre o mais que consta de fls. 07 e 08 e que aqui se dá por reproduzido)**, se regia pelas seguintes cláusulas: «**1.^a - Identificação do imóvel:** O vendedor é dono e legítimo proprietário do imóvel de tipo casa (...) inscrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º ... da freguesia de ... e inscrito na matriz predial sob o n.º ... (...) **3.^a - Tipo Contratual:** 3.1- Pelo presente contrato, o vendedor confere ao mediador o encargo, por este aceite, de promover e mediar a venda (...)do imóvel, em regime de exclusividade. 3.2- Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o seu período de vigência.(...) **4.^a - Valor da Mediação:** 4.1- O preço de mediação da venda do imóvel será do montante de 67.500,00€ (sessenta e sete mil e quinhentos euros).4.2 - O vendedor obriga-se a pagar à mediadora a título de retribuição (...) valor de 6.000,00€ (seis mil euros), (...) a que acresce IVA à taxa legal de 23%. 4.3- A retribuição referida no número anterior será devida, na sua totalidade, no momento da celebração do contrato promessa, se o sinal recebido for superior ou igual a 10% do valor pelo qual o negócio é efectivamente concretizado. Não sendo o sinal recebido igual ou superior a 10% do valor pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, deverá ser entregue à mediadora metade da retribuição referida no número anterior. Nota: A comissão não inclui IVA à taxa legal, que será acrescentado ao valor da comissão. **5.^a - Validade do Contrato:** O presente contrato tem uma validade de 6 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos período de tempo, caso não seja denunciado por qualquer uma das partes contratantes, através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...);

4. Após a outorga do contrato referido em 3), a autora diligenciou pela publicidade e promoção do imóvel, na agência e em publicações, em virtude do que passou a receber contactos de potenciais interessados em visitar o imóvel;

5. Na sequência da actividade desenvolvida pela autora, em Setembro/ Outubro de 2018, S. M. e mulher A. F. mostraram-se interessados em visitar o imóvel referido em 3)

6. Na sequência do interesse referido em 5), as autoras, através da sua agente imobiliária A. L., os potenciais compradores S. M. e mulher A. F., assim como o réu, acordaram em efectuar visita ao imóvel, no dia 06 de Outubro de 2018, às 10.00h;

7. No dia e hora referidos em 6), as pessoas aí mencionadas comparecem no local, tendo o réu franqueado o acesso ao imóvel e conduzido as presentes pelo seu interior e exterior;
8. A mãe do réu (**R. L.**) tinha conhecimento do referido de 3) a 7);
9. Após a realização da visita descrita em 6) e 7), S. M. e mulher A. F. declararam, perante a autora, que pretendiam adquirir o imóvel referido em 3), pelo valor de 67.500,00€ (**sessenta e sete mil e quinhentos euros**);
10. Após o referido em 9), a autora, através do seu agente imobiliário J. C., contactou o réu com o propósito de agendar uma reunião, a fim de lhe levar ao conhecimento a proposta de compra angariada, o que não logrou fazer;
11. Na ausência do réu, a autora, através do seu agente imobiliário J. C., contactou a mãe do réu (**R. L.**), com o propósito de agendar uma reunião, a fim de lhe levar ao conhecimento a proposta de compra angariada;
12. No dia 15 de Outubro de 2018, a autora, através do agente imobiliário J. C., foi informada pelo mandatário do réu de que este havia desistido do seu propósito de vender o imóvel referido em 3) e que, como tal, o réu não iria comparecer em qualquer reunião para esse efeito;
13. No dia 17 de Outubro de 2018, o réu enviou à autora, que a recebeu, carta com o seguinte teor: *«Assunto: Revogação do contrato de mediação referente ao n.º CMI 3234/2018, com o ID 124441055-19, celebrado no dia 01 de Setembro de 2018. (...) Venho por este meio revogar, com efeitos imediatos, o contrato de mediação imobiliária melhor identificado em epígrafe (...) uma vez que decidi construir no mesmo a minha habitação própria e permanente, sendo esta a razão que me fez desistir da venda a terceiros. Informo também, que nenhum comprador me foi formalmente comunicado, nem tão pouco foi celebrado nenhum contrato de promessa de compra e venda relativamente ao prédio rústico em apreço, até à presente data, com V.ª Exas. Daí que nenhum prejuízo adveio para os outorgantes do contrato de mediação imobiliária melhor identificado em epígrafe»;*
14. Após o referido em 12) e 13), a autora informou S. M. e mulher A. F. de que o réu havia desistido de vender o imóvel e que, como tal, tal facto obstava a que fosse celebrado contrato promessa de compra e venda;
15. Por carta subscrita por mandatária da autora, enviada a 16 de Outubro de 2018 e pelo réu recebida a 19 de Outubro de 2018, a primeira declarou ao segundo o seguinte: *«(...) venho pela presente dirigir-me a V. Exa. tendo por objectivo a resolução extrajudicial do assunto parta o qual quer desde já se agradece a V/melhor atenção, para efectuar a cobrança da quantia de 7.380,00€ (...) referente aos serviços prestação de mediação imobiliária. (...). Deste modo, (...) deverá V. Exa. contactar o meu escritório (...), no prazo de 4 dias, para prestar informações quanto à forma e data em que irá proceder ao*

pagamento, sob pena de findo o prazo de proceder a cobrança coerciva a que acrescerão juros de mora à taxa legal (...)»;

16. Na véspera da visita referida em 6), a autora, através do seu agente imobiliário J. C., havia já sido informada, pela mãe do réu, de que este não pretendia vender o imóvel, por nele pretender construir a sua habitação;

17. O réu veiculou à autora as declarações referidas em 12) e 13), por pretender construir no imóvel a sua habitação própria;

18. Aquando da emissão das declarações referidas em 12) e 13), a autora não tinha comunicado ao réu a proposta referida em 9), nem este aceite a mesma ou qualquer outra proposta de compra.

*

B) FACTOS NÃO PROVADOS

a) A declaração referida em 8) foi efectuada no dia 06 de Outubro de 2018;

b). Para formalizar a proposta de compra referida em 8), no dia 14 de Outubro de 2018, S. M. e mulher A. F. entregaram à autora um cheque/caução, no valor de 2.500,00€ (**dois mil e quinhentos euros**)

c). Na sequência do contacto referido em 11), ficou acertado o dia 15 de Outubro de 2018, pela 09.30h, para realização da pretendida reunião;

d) Aquando do referido em 12) e 13), o réu sabia que S. M. e mulher A. F. haviam apresentado uma proposta de aquisição do imóvel no valor de 67.500,00€;

e). Após o referido em 14), a autora devolveu o cheque mencionado em b);

f). No dia da visita referida em 6), o réu reiterou que o imóvel em causa se já não se destinava a ser vendido.

O Direito:

●. Da rejeição do recurso.

O recorrido defende a rejeição do recurso invocando os seguintes fundamentos:

Porque, como bem se observa nas conclusões do recurso interposto pela recorrente, no tocante à matéria de direito, não há a indicação das normas jurídicas violadas pela douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo.

Porque o recorrido entende que o Tribunal a quo decidiu corretamente ao julgar totalmente improcedentes as pretensões da recorrente na presente

ação.

Porque a recorrente motivou o recurso nos factos dados como provados nos pontos 4, 8 e 16, da douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo, contudo, não impugnou os concretos pontos da matéria de facto que considera incorretamente julgados pelo Tribunal a quo, uma vez que das respetivas conclusões do recurso, não constam os requisitos legais para o efeito, nem ainda qualquer remissão a este respeito para o corpo das alegações.

Porque as conclusões da recorrente, no tocante a matéria de facto, não cabem no âmbito de um recurso de apelação, tão-pouco constituem uma impugnação válida e eficaz.

Apreciando

Os artºs 639º e 640º do C.P.C. enumeram os ónus que ficam a cargo do recorrente que pretenda impugnar a decisão da matéria de direito e de facto, sendo que a cominação para a inobservância do que aí se impõe é diferente; o aperfeiçoamento das conclusões no caso de falta das especificações a que alude o nº2 do artº 639 e a rejeição do recurso quanto à parte afectada no caso de incumprimento do disposto no artº 640º do CPC.

Porém, afigura-se-nos que nenhuma razão assiste ao recorrente.

Se é certo que versando o recurso sobre matéria de direito não foram indicadas as normas violadas a verdade é que dada a simplicidade das questões em apreço a pretensão da recorrente é de fácil percepção o que torna desnecessário em nosso entender o convite ao aperfeiçoamento permitido pelo nº3 do artº 639º.

No que se reporta á impugnação da matéria de facto a recorrente **não a impugna**. De efeito, **não** aponta em concreto qualquer erro de julgamento, limitando-se a indicar o depoimento de testemunhas que avalia de um certo modo - diferente do que tribunal efectuou.

Na essência, a recorrente limita-se a fazer a sua própria apreciação da prova, em sentido diferente daquele que foi sufragado pelo Senhor Juiz do Tribunal a quo.

Nessa parte entra no âmago da livre apreciação da prova por parte do tribunal recorrido, estipulada no art.655º do CPC, que não cabe a este tribunal de recurso sindicá-lo.

Improcede, pois, o pedido de rejeição do recurso.

●. **Da revogação Unilateral do contrato de mediação imobiliária.**

Sustenta a apelante que está em causa, a remuneração prevista no artigo 19.º, n.º 2, respeitante aos casos em que, havendo regime de exclusividade, o negócio visado no contrato de mediação não se celebra por causa imputável ao cliente/proprietário.

Na hipótese de exclusividade, a remuneração é devida se a mediadora demonstrar, o que aconteceu, que angariou um cliente para a celebração do negócio visado para, provado este pressuposto, demonstrar o pressuposto seguinte: não realização desse negócio por causa imputável ao cliente da mediadora;

A conduta do recorrido, na parte em que unilateralmente revogou o contrato de mediação, configura, em nosso entender, uma conduta violadora desse contrato e, por via disso, conclui-se que a culpa pela não realização do contrato visado a este se imputa;

O RJAMI prevê um prazo mínimo de duração do contrato: seis meses, à falta de estipulação de prazo no escrito contratual, vide nº 3 do artº 16º, sendo que antes de findo o prazo do contrato não pode uma das partes, por declaração discricionária, pôr-lhe termo;

A discutibilidade da admissão da revogação unilateral do contrato torna-se mais relevante quando está em causa um contrato de mediação em regime de exclusividade e para a qual as partes estabelecerem no contrato um determinado prazo de vigência, como acontece no caso em apreço; Para o efeito, veja-se o Ac. do TRP de 01.10.2015, proc. 3390/13.1TBVLG.P1 (Filipe Carço):

(Na mediação imobiliária, o proprietário do imóvel (cliente) é responsável pelo pagamento da remuneração contratada a favor do mediador, ao abrigo da norma excecional do artº 18º, no 2, al. e), do Decreto-lei no 211/2004, de 20 de agosto, quando, estando acordado o regime de exclusividade, este, com a sua diligência, consegue angariar um cliente que quis comprar o bem nas condições definidas pelo vendedor, preencheu ficha de (...), não se concretizando, porém, a compra e venda, por recusa do vendedor na pendência do contrato de mediação).

Sufragando este entendimento, veja-se Hígina Orvalho Castelo, em “Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária Anotado, Almedina”;

Refere o Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA datado de 10 de Maio de 2016, proferido no proc. nº 2119/13.9TJLSB.L1-7 “(...). Nestes casos, independentemente do nexu causal entre a atividade mediadora e o contrato celebrado, o cliente que incumpriu injustificadamente a cláusula de exclusividade deve pagar à mediadora exclusiva a remuneração acordada;

A existência de um prazo contratual significa que não pode ser posto termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária, sem invocação de fundamento justificativo, por uma das partes;

Tal não quer dizer que o cliente não possa livremente desistir da celebração do contrato visado, o que não pode, sem pagar a remuneração ao mediador, e pôr fim ao contrato de mediação;

Dúvidas não restam de que a intervenção da recorrente, no caso em apreço foi determinante na conclusão do negócio, foi ela quem angariou os interessados e potenciais compradores, quem lhes mostrou a casa, inclusivamente, com a intervenção do recorrido, quem recebeu a propostas de preço, tendo em vista a sua aquisição. Da mesma forma, também não subsistem dúvidas de que se tratava, como ficou provado em sede de audiência de julgamento, de alguém genuinamente interessado e prontos a celebrar o contrato;

E neste sentido, é, também, de citar o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa datado de 05 de Junho de 2018, proferido no proc. nº 85/17.0T8VFX.L1-7, o qual refere que “Na vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de exclusividade, o cliente pode desistir da venda sem prejuízo de ter de pagar a comissão ajustada com a mediadora caso esta angarie um interessado - sério e genuíno - na compra, ainda dentro do prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária.” - SIC.

Termos em que, atento o duto suprimento de V. exas., deve ser dado provimento ao presente recurso, assim se fazendo, JUSTIÇA!

O recorrido contra-alega pugnando pela manutenção da decisão recorrida dizendo que sufraga o entendimento jurisprudencial e doutrinal maioritário, no sentido de que o contrato de mediação imobiliária admite a revogação unilateral, desde que não exista cláusula que proíba essa livre revogabilidade, como é o caso dos autos.

Porque decorre da factualidade dada como provada que não foi celebrado o negócio visado, como também não foi celebrado qualquer contrato-promessa das partes nesse sentido.

Porque o recorrido não pode ser responsabilizado pela não concretização do negócio, uma vez que, antes de a proposta ser apresentada a recorrente tinha o conhecimento de que o imóvel não estava mais à venda, bem como, em razão dos interessados não terem apresentado um cheque caução aquando da formalização da proposta à recorrente e, ainda, pelo facto de haver a dependência de um financiamento bancário por parte dos interessados para a realização do negócio.

Porque o recorrido apresentou um justo motivo para a revogação unilateral do contrato de mediação, em concreto o facto de que pretende construir no imóvel a sua habitação própria e permanente.

Porque a revogação unilateral do contrato de mediação não é capaz de gerar o direito à remuneração da empresa mediadora.

Apreciando

As partes não questionam que se vincularam reciprocamente através de um contrato de mediação imobiliária, celebrado em 01 de Setembro de 2018 entre a autora X - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, Lda.ª o réu J. D., o que convoca a aplicação do regime jurídico da lei n.º 15/2013, de 08 de Fevereiro, denominado RJAMI. Este diploma define a actividade 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).

In casu, as partes convencionaram na Cláusula 5.ª o prazo de duração do contrato segundo a qual: *O presente contrato tem uma validade de 6 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos período de tempo, caso não seja denunciado por qualquer uma das partes contratantes, através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...);*

Também introduziram uma *cláusula de exclusividade*, (clausula 3ª).

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.

Coloca-se a questão de saber se o comitente pode unilateralmente pôr termo ao contrato de mediação com cláusula de exclusividade.

Como sabemos não é pacífico o entendimento sobre a possibilidade da revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, verificando-se duas orientações:

Uma - que seguimos- a rejeitar porque isso implicaria uma total ineficácia da cláusula de exclusividade, logo “ao contrato de mediação exclusivo não pode, portanto, ser posto termo unilateralmente e sem causa justificativa”.

Outra, no sentido da desvinculação unilateral, pois ainda que não resulte directamente da lei ou não prevista no contrato, “é de admitir a revogação do contrato de mediação imobiliária por acto unilateral como consequência da natureza do próprio negócio, por ser de presumir que o cliente não quer privar-se, além do mais, do direito de desistir do propósito de concluir o negócio promovido”.

Dispensamos de citar a doutrina e jurisprudência em que se defendeu cada uma das posições, uma vez que já foi abundantemente referida quer na decisão recorrida quer pela recorrente nas suas alegações.

De destacar no mesmo sentido por nós preconizado acórdão da Relação de Lisboa datado de 05.06.2018 proferido no Proc. nº 85/17.0T8VFX.L1-7 (Relator Luís Filipe de Sousa); acórdão da relação do porto datado de 25.06.2019 proferido no processo nº 146/18.6T8MNC.P1 (relatora Dra. Cecília Agante) e acórdão por nós relatado e assinado proferido com data de 02 de Dezembro de 2018 no processo nº 198/17.9T8AMR.G1. Na doutrina HIGINA ORVALHO CASTELO, *in* “O Contrato de Mediação”, Livraria Almedina, 2014, a págs. 432.

De efeito, temos entendido que o contrato de mediação cessa pelas razões que, nele, as partes tenham querido inserir, sendo que, só no caso de nada dizerem se terá de recorrer às regras gerais.

Ora em regra, o legislador (art.406 nº 1 CC) não confere aos contraentes a possibilidade do rompimento do contrato por acto unilateral, a menos que haja acordo ou a lei autorize a desvinculação (unilateral), sob diversas designações e fundamentos (desde a resolução, denúncia, revogação, desistência, etc.).

Afirma Pedro Romano Martinez in “Da Cessação do Contrato”, pág. 124 “se uma das partes denunciar o contrato fora do contexto em que esta forma de cessação é admitida, nomeadamente sem se encontrarem os respetivos pressupostos, a sua atuação é ilícita.

E tal autor, reconduz as consequências de tal ilicitude a dois tipos de efeitos:

- a) não produção, total ou parcial dos efeitos da denúncia (o que dependerá do tipo e natureza do contrato em apreço);
- b) constituição da parte que atuou ilicitamente na obrigação de indemnizar os prejuízos causados à contraparte.

De qualquer modo, e por via de regra, a denúncia, ainda que exercida de modo ilícito, produz de imediato o efeito extintivo, ou ainda que este subsista, o acto ilícito da renúncia, verificados os pressupostos da responsabilidade civil, implica o pagamento da correspondente indemnização.

E a igual solução chegaríamos com recurso ao regime do mandato: admitindo a lei a sua resolução unilateral, quando conferido também no interesse do mandatário não pode ser resolvido pelo mandante sem o acordo do interessado, salvo ocorrência de justa causa, nº 2 do art. 1170º do Código Civil, devendo a parte que revogar o contato indemnizar a outra parte pelo prejuízo que esta sofrer (als. c) e d) do art. 1172º, do CC).

Como refere Luís Manuel Teles de Menezes Leitão in “Direito das Obrigações”, Vol. III – Contratos em Especial, 3ª ed., pág. 474. a indemnização é devida quando a revogação provier do mandante e se trate de mandato oneroso conferido por certo tempo ou para determinado assunto. Nestes casos, o mandatário conta receber a remuneração estipulada em função do tempo acordado ou da natureza do assunto, pelo que uma revogação antecipada frustra esse seu direito à remuneração, justificando assim a indemnização.

Contudo, tratando-se de um contrato mediação imobiliária, a simples vigência do contrato não dá direito a qualquer remuneração, direito que apenas se constituirá se a mediadora vier a conseguir um interessado para algum dos negócios previstos entre as partes só sendo devida com a conclusão ou perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (art. 18º do DL nº 211/2004), sendo que, segundo o nº1 da clausula 4ª, do contrato em apreço, o

pagamento de tal remuneração seria *no momento da celebração do contrato promessa*.

Antes tratando-se de uma revogação do contrato fora do contexto em que esta forma de cessação é admitida, a actuação do réu é ilícita.

Sendo as consequências de tal ilicitude a dois tipos de efeitos:

- a) não produção, total ou parcial dos efeitos da revogação (o que dependerá do tipo e natureza do contrato em apreço);
- b) constituição da parte que actuou ilicitamente na obrigação de indemnizar os prejuízos causados à contraparte.

E, aqui chegados, deparamo-nos, desde logo, com um obstáculo ao possível pagamento de qualquer indemnização. É que, independentemente da liberdade atribuída ao tribunal na qualificação jurídica dos factos, o mesmo encontra-se limitado pelo pedido e pela causa de pedir.

In casu relativamente à citada indemnização verifica-se falta de causa de pedir e da formulação do correspondente pedido (art^{os}. 264^o e 661^o, n^o1, ambos do CPC).

Por tudo quanto precede, conclui-se que o recurso de apelação interposto pela autora é *improcedente*.

●. Das custas

É critério para atribuição do encargo das custas o da sucumbência e na respectiva proporção (artigo 527^o, n^{os} 1 e 2, do código de processo).

Na hipótese, o recurso de apelação é integralmente improcedente; o encargo das custas é, no total, vínculo da apelante que ficou vencida na sua pretensão de procedência do recurso.

**

Síntese conclusiva

- . A estipulação de exclusividade no contrato de mediação imobiliária 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 comitente não pode unilateralmente pôr termo ao contrato de mediação

com cláusula de exclusividade porque isso implicaria uma total ineficácia da cláusula de exclusividade.

■. Tratando-se de um contrato mediação imobiliária, a simples vigência do contrato não dá direito a qualquer remuneração, direito que apenas se constituirá se a mediadora vier a conseguir um interessado para algum dos negócios previstos entre as partes só sendo devida com a conclusão ou perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (art. 18º do DL nº 211/2004), sendo que, segundo o nº1 da cláusula 4ª, do contrato em apreço, o pagamento de tal remuneração seria *no momento da celebração do contrato promessa*.

■. Uma revogação do contrato fora do contexto em que esta forma de cessação é admitida, implica classificar actuação tal actuação como ilícita.

■. Sendo as consequências de tal ilicitude a dois tipos de efeitos:

a) não produção, total ou parcial dos efeitos da revogação (o que dependerá do tipo e natureza do contrato em apreço);

b) constituição da parte que actuou ilicitamente na obrigação de indemnizar os prejuízos causados à contraparte.

**

IV. DECISÃO

Em conformidade com o exposto, acordam os Juízes que integram esta 2ª Secção Cível em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida ainda que com fundamentos diversos.

Custas a cargo da apelante.

Notifique.

Guimarães, 31 de Outubro de 2019

(processado em computador e revisto pela relatora antes de assinado)

O presente acórdão é **assinado eletronicamente** pelos respectivos

Maria Purificação Carvalho (relatora)

Maria dos Anjos Melo Nogueira (1ª adjunta)

José Cravo (2º adjunto)