

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 53979/18.5YIPRT.C1

Relator: VÍTOR AMARAL

Sessão: 20 Dezembro 2019

Votação: DECISÃO SUMÁRIA

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA DENÚNCIA

CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE REMUNERAÇÃO

Sumário

1. - Estabelecido, em contrato de mediação imobiliária, para efeitos de denúncia do contrato, um prazo mínimo de pré-aviso contratual de dez dias de antecedência em relação ao fim do contrato ou da sua renovação, tratando-se de declaração unilateral recetícia, importa a data do recebimento - e não a do envio - da declaração extintiva pelo destinatário.
2. - Demonstrado que não foi observado esse prazo contratual mínimo de pré-aviso, ocorre renovação automática do contrato, por tal ter sido convencionado, sendo ineficaz a denúncia declarada.
3. - O mediador imobiliário em regime de exclusividade que angariou terceiro interessado, o qual apresentou proposta que o comitente aceitou, pelo que foi marcada data para a celebração do respetivo contrato-promessa de compra e venda, que só não foi celebrado por falta de comparência do comitente, cumpriu com a sua prestação de mediador no vínculo contratual de mediação.
4. - Gorando-se o contrato pretendido com aquele terceiro interessado por recusa do comitente, que se afastou da relação de intermediação, para depois proceder à venda por si mesmo a outrem, é-lhe totalmente imputável o injustificado naufrágio do negócio angariado, que somente por culpa sua - que sempre seria de presumir (cfr. art.º 799.º, n.º 1, do CCiv.) - não se realizou.
5. - Em tal caso, assiste ao mediador o direito à remuneração, embora o negócio angariado não se tenha realizado, posto a frustração desse negócio ser exclusivamente imputável ao comitente.

Texto Integral

Recurso próprio, nada obstando ao seu conhecimento.

Ao abrigo do disposto no art.º 656.º do Código de Processo Civil em vigor (doravante, NCPCiv.), o aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26-06 ([\[1\]](#)), segue decisão sumária, face à simplicidade das questões a decidir.

I - Relatório

“**U (...), Ld.^a**”, com os sinais dos autos,

intentou procedimento de injunção, que seguiu como ação especial para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contrato, contra

A (...), também com os sinais dos autos,

pedindo a condenação da R. no pagamento da quantia de € 14.165,20 [correspondente a € 13.530,00 de capital, € 283,20 de juros de mora vencidos, € 250,00 de honorários a advogado e € 102,00 de taxa de justiça paga], bem como juros de mora vincendos, à taxa legal em vigor, até integral e efetivo pagamento.

Alegou, para tanto, em síntese ([\[2\]](#)), que:

- outorgou com a R. um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, ficando tal R. obrigada a pagar à A. uma quantia correspondente a 5% do valor do preço da venda, que se conseguisse alcançar, de um imóvel urbano, acrescida de IVA à taxa legal em vigor;

- a A. promoveu e publicitou o imóvel e angariou interessados, com proposta, foi marcado dia e hora para assinatura de contrato-promessa de compra e venda e a R., sem justificação, não compareceu para o assinar;

- a R. veio, depois, a vender a terceiro tal imóvel, não tendo sido pago à A. o valor da comissão/remuneração contratada, no montante aludido de € 13.530,00, cujo pagamento reclama, acrescido de juros moratórios.

Opôs-se a R., concluindo pela total improcedência do pedido formulado e sua consequente absolvição, para o que alegou:

- ter o aludido contrato sido celebrado por um período de seis meses, com início em 22/03/2017 e fim em 22/09/2017, sendo atribuído ao imóvel o valor de comercialização de € 245.000,00;

- não ter a A., durante o período de vigência do contrato, angariado qualquer comprador ou sequer mostrado o imóvel, o que levou a R. a rescindir o contrato em 18/09/2017, através de carta registada com aviso de receção;

- após o que, no dia 30/10/2017, a R. vendeu, por si própria, o imóvel pelo preço de € 220.000,00, não tendo a A. direito a qualquer remuneração.

Procedeu-se a julgamento, após o que, produzidas as provas, foi proferida sentença ([3]), julgando a ação parcialmente procedente e condenando a R. a pagar à A. “a quantia de € 13.530,00 (treze mil, quinhentos e trinta euros), acrescida de juros de mora, à taxa legal de 4% ao ano, desde 11.03.2019, sobre aquele montante, e nos vincendos, à mesma taxa, até integral pagamento, absolvendo-a do demais peticionado” ([4]).

Desta sentença, veio a R., inconformada, interpor o presente recurso, apresentando alegação e as seguintes

Conclusões:

«1. A Ré e a Autora celebraram um contrato de mediação imobiliária para venda de um imóvel da Ré

2. Este contrato foi celebrado em regime de exclusividade.

3. Os documentos junto aos autos pela Autora, embora admitidos pelo juiz do tribunal a quo, foram admitidos sem prejuízo de ser feita apreciação/análise à posteriori.
4. As testemunhas da Autora todas partes interessadas na demanda e beneficiárias da comissão aqui reclamada, não deviam ser tão fortemente valoradas.
5. Em bom rigor o contrato de mediação imobiliária celebrado entre Autora e Ré, no dia 28/03/2017 e válido por seis meses, foi validamente denunciado, no dia 28/08/2017 por e-mail enviado à consultora Helena Antunes (doc 2 e 21 da Autora) conforme cláusula oitava: “ ... caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou **outro meio equivalente**, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo ou renovação”.
6. De qualquer modo a Ré, à cautela, enviou uma carta à Autora a denunciar o contrato no dia 18/09/2017, ou seja, 10 dias antes do seu termo (doc 22 da Autora, registo RH015278095PT)
7. Não tendo a Autora angariado qualquer cliente para a venda do imóvel a Ré acabou por vender o imóvel directamente sem intervenção de qualquer imobiliária, em 30 de Outubro de 2017.
8. Data em que o contrato de mediação imobiliária já não estava em vigor.
9. Posteriormente à venda vem a Autora reclamar a comissão de venda, invocando, para o efeito, ter angariado um suposto cliente que pagaria o preço acordado.
10. No entanto, a proposta de compra junto aos autos, proposta que o tribunal a quo nunca podia ter reconhecido como válida, por falta de elementos essenciais tais como a assinatura de um só proponente não coincidente com a identificação junta.
11. A proposta, segundo a Autora, foi feita em 28/06/2017, no entanto a vendedora, consultora da Autora, diz no dia 31/08/2017 que a casa estava quase vendida (doc 21 junto pela Autora).
12. Dessa venda nunca a Ré foi informada pela Autora que, nunca a convocou para a outorga do contrato promessa de compra e venda, nem nunca lhe explicou as condições da suposta venda.

13. Nesta data o contrato de mediação imobiliária já não estava em vigor.

Nestes termos e nos melhores de direito, deverá ser dado provimento ao presente recurso, e em consequência, ser revogada a douta sentença recorrida como é de

J U S T I Ç A».

Foi apresentada contra-alegação de recurso, pugnando a A./Recorrida pela confirmação da sentença.

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente e com efeito meramente devolutivo, após o que foi ordenada a remessa dos autos a este Tribunal *ad quem*.

Nada obstando, na legal tramitação, ao conhecimento do mérito do recurso, cumpre apreciar e decidir.

II - Âmbito do Recurso

Perante o teor das conclusões formuladas pela parte recorrente - as quais *definem o objeto e delimitam o âmbito do recurso* ([\[5\]](#)), nos termos do disposto nos art.ºs 608.º, n.º 2, 609.º, 620.º, 635.º, n.ºs 2 a 4, 639.º, n.º 1, todos do NCPCiv. -, importa saber:

a) Se é admissível a impugnação da decisão de facto, ante os moldes em que empreendida, e, caso o seja, se ocorre erro de julgamento de facto da 1.ª instância;

b) Se o contrato de mediação imobiliária celebrado já não estava em vigor ao tempo da venda realizada pela R., não tendo a A. direito a qualquer remuneração.

III - Fundamentação

A) Matéria de facto

É a seguinte a factualidade julgada provada na sentença:

«1. No exercício da sua actividade comercial, a autora celebrou com a ré um acordo, denominado de “Contrato de Mediação Imobiliária”, com o n.º 94/2017, referente ao negócio n.º 229/2017, assinado por ambas, com a data de 28.03.2017;----

2. Consta da cláusula 4ª desse acordo o seguinte: “o segundo contratante” (ré) “contrata a mediadora” (autora) “em regime de Exclusividade”;----

3. Nos termos deste acordo, na sua cláusula 5ª, a ré ficou obrigada a pagar à autora a quantia correspondente a 5%, “calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal em vigor”;----

4. O contrato em causa tinha por objecto a mediação da venda do imóvel urbano sito em Rua (...), no lugar de (...), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3.969, da freguesia de (...) e (...), descrito na 2ª Conservatória de Registo Predial de (...) sob o número 1815 da freguesia de (...), com a licença de utilização n.º 161/11 emitida pela Câmara Municipal de (...) em 08.04.2011;----

5. Consta da cláusula 2ª desse acordo que a autora “obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de €245.000,00, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis”;----

6. Consta da cláusula 8ª desse acordo que “o presente contrato tem uma validade de seis 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 10 dias em relação ao seu termo ou renovação”;----

7. A autora promoveu o imóvel na sua rede, publicitou a venda do mesmo em plataformas *on-line* e angariou interessados;----

8. Na vigência do contrato, a autora angariou um interessado ((...)), o qual fez uma proposta pelo valor de €240.000,00;-----

9. Esta proposta foi aceite pela requerida, tendo sido marcado dia e hora para assinatura de contrato promessa de compra e venda;----

10. A ré não compareceu para assinar o contrato promessa na data marcada, nem posteriormente, vindo mais tarde a dar como justificação da sua conduta a falta de autorização da sua filha para a venda do imóvel;----

11. Como a ré não pagou à autora o valor total da comissão/remuneração, levou a que esta emitisse e enviasse àquela a factura n.º 13/89, de 04.05.2018, no valor de €13.530,00;---

12. A ré enviou à autora uma carta registada com aviso de recepção, com data de 18.09.2017 e recepcionada pela ré a 19.09.2017 onde consta escrito o seguinte “(...) venho por este meio, na qualidade de proprietária, informar V. Ex.as que a partir desta data pretendo rescindir o contrato de mediação imobiliária com o n.º 94/2017 (negócio n.º 229/2017), referente ao imóvel sito na Rua (...), (...) (...)”;----

13. No dia 30.10.2017 a ré vendeu, por si própria, o imóvel acima indicado pelo preço declarado de €220.000,00, através de escritura outorgada no Cartório Notarial de (...), em (...);---

14. Nesta escritura consignou-se, além do mais, que “o presente negócio não teve intervenção de mediador imobiliário”.».

E foi julgado não provado:

«a. que durante seis meses de vigência inicial do contrato acima referido nunca a autora tenha angariado um potencial comprador ou mostrado o imóvel a quem quer que fosse.».

B) Impugnação da decisão da matéria de facto

Da (in)admissibilidade da impugnação

Não se conforma a R./Apelante com a decisão de facto proferida, pugnano pela sua modificação, o que se conclui ante a única afirmação vertida neste

âmbito em sede conclusiva, onde, sob a conclusão 4.^a, se afirma que “As testemunhas da Autora todas partes interessadas na demanda e beneficiárias da comissão aqui reclamada, não deviam ser tão fortemente valoradas” ([6]).

Porém, ao longo das suas *conclusões* de apelação, a Recorrente, sem qualquer menção a *factos concretos do elenco factual da sentença* - quadro dos factos dados como provados [de 1- a 14-] e dos julgados não provados [apenas uma al.^a, a al.^a a)] -, nem sequer requer, embora aluda a provas (também documentais), qualquer concreta alteração, que se veja, ao quadro fáctico da decisão recorrida, não indicando qualquer facto julgado provado que devesse ser julgado como não provado, nem vice-versa.

Por se limitar a Recorrente, nesta parte, a este arrazoado conclusivo, deve, desde logo, colocar-se a questão da (in)admissibilidade da eventual impugnação da decisão de facto.

Com efeito, esperava-se que a Apelante, se pretendia impugnar a decisão da matéria de facto, esclarecesse devidamente - nas suas conclusões -, não só *quais os factos que, na sua ótica, foram julgados erradamente*, como ainda quais as concretas provas que, uma vez criticamente analisadas/valoradas, obrigavam a uma decisão diversa da adotada, no sentido de delimitar, de forma motivada, o âmbito objetivo e probatório da impugnação de facto, devendo, ademais, indicar com exatidão, baseando-se em prova gravada, as passagens da gravação em que se fundasse, sem prejuízo da possibilidade de, por sua iniciativa, proceder à respetiva transcrição ([7]), sem prescindir da expressa indicação do sentido decisório pretendido (a *decisão que, a seu ver, deveria ser proferida sobre cada uma das questões de facto que impugnasse*, como tudo resulta do disposto no art.º 640.º do NCPCiv., norma imperativa que dispõe quanto aos obrigatórios ónus a cargo do recorrente impugnante da decisão da matéria de facto).

É que, em sede de impugnação da decisão de facto, cabe ao Tribunal de recurso verificar se o juiz *a quo* julgou ou não adequadamente a matéria litigiosa, face aos elementos a que teve acesso, tratando-se, assim, da verificação quanto a um eventual erro de julgamento na apreciação/valoração das provas (formação e fundamentação da convicção), aferindo-se da adequação, ou não, desse julgamento.

Para tanto, se o Tribunal de 2.^a instância é chamado a fazer o seu julgamento dessa específica matéria de facto, o mesmo é comumente restrito a *pontos concretos questionados* - os objeto de recurso, no mesmo delimitados,

necessariamente no plano conclusivo –, procedendo-se a reapreciação com base em determinados elementos de prova, concretamente elencados, designadamente certos depoimentos indicados pela parte recorrente.

Como bem explicita Abrantes Geraldès ([8]):

“(...) **a)** Em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar sempre os *concretos pontos de facto* que considera incorrectamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e **síntese nas conclusões**;

(...) **d)** O recorrente deixará expressa a *decisão* que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, como corolário da motivação apresentada, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, exigência nova que vem na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar à interposição de recursos de pendor genérico ou inconsequente, também sob pena de rejeição total ou parcial da impugnação da decisão da matéria de facto; (...)”.

Para depois concluir que a *rejeição do recurso* quanto à decisão de facto deve verificar-se, para além do mais, nas situações de falta “de especificação nas conclusões dos *concretos pontos de facto* que o recorrente considera incorrectamente julgados”, tal como de falta “de *posição expressa* sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação”, constituindo, aliás, exigências que “devem ser apreciadas à luz de um *critério de rigor*. Trata-se, afinal, de uma decorrência do princípio da auto-responsabilidade das partes, impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo. Exigências que afinal devem ser o contraponto dos esforços de todos quantos, durante décadas, reclamaram pela atenuação do princípio da oralidade pura e pela atribuição à Relação de efectivos poderes de sindicância da decisão sobre a matéria de facto como instrumento de realização da justiça. Rigor a que deve corresponder o esforço da Relação quando, debruçando-se sobre pretensões bem sustentadas, tenha de reapreciar a decisão recorrida ...” ([9]).

Ante este quadro referencial, parece notório – salvo o devido respeito por diverso entendimento – que a Apelante não observou alguns dos ónus a seu cargo, tal como estabelecidos no art.º 640.º do NCPCiv., mais precisamente nas al.ªs a) e c) do respetivo n.º 1 – em conjugação com o art.º 639.º do mesmo Cód. –, pois que omitiu, nas conclusões oferecidas, a necessária *indicação dos concretos pontos de facto* que considerasse incorrectamente

julgados e o sentido decisório pretendido, a diversa decisão que, em seu entender, deveria ser proferida nesse âmbito.

Na verdade, deve a parte recorrente apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou a anulação da decisão (art.º 639º, n.º 1, do NCPCiv.), donde que, ao ónus de alegar, sempre acresça o *ónus de concluir* – sendo as conclusões que definem o objeto e delimitam o âmbito recursivo ([10]) –, com os fundamentos a terem de ser, primeiramente, expostos e desenvolvidos no corpo da alegação, para, depois, serem enunciados e resumidos, em jeito conclusivo, de molde a fundamentar a pretensão recursiva (de alteração ou a anulação da decisão).

Assim, como vem sendo entendido ([11]), o Tribunal *ad quem* tem de cingir-se, por regra, às conclusões recursivas para determinar o *objeto do recurso*: *só deve conhecer das questões ou pontos compreendidos nas conclusões*, pouco importando a extensão objetiva dada ao recurso no antecedente corpo alegatório, sendo que o que constar das conclusões sem corresponder a matéria explanada nas alegações propriamente ditas, não pode ser considerado e *não é possível tomar conhecimento de questões que não estejam contidas nas conclusões* das alegações, ainda que versadas no corpo alegatório prévio.

No acervo conclusivo da aqui Apelante não são indicados quaisquer factos concretos que sejam objeto de impugnação recursória, pelo que não é indicado, nem ali nem na antecedente alegação, o objeto fáctico da impugnação.

Do mesmo modo, não é indicada a diversa decisão que a Recorrente pretendesse ver adotada quanto a qualquer facto concreto do elenco fáctico da sentença, tal como não são, quanto à prova testemunhal, indicadas as passagens da gravação em que se fundasse o recurso, de acordo com a exigência legal da al.ª a) do n.º 2 do art.º 640.º do NCPCiv., nem sequer sendo apresentada qualquer transcrição respetiva.

Donde que a impugnação de facto não possa, salvo o devido respeito, ser admitida, por incumprimento, mormente na obrigatória sede conclusiva, de importantes ónus a cargo da parte recorrente.

Vício este determinante da “imediata rejeição do recurso na respetiva parte”, como dispõe aquele preceito imperativo do n.º 2, al.ª a), do art.º 640.º do NCPCiv. ([12]).

Especificamente sobre o ónus legal aqui inobservado e consequências da respetiva omissão, veja-se ainda o Ac. STJ de 19/02/2015 ([13]), em cujo sumário pode ler-se:

«1. Para efeitos do disposto nos artigos 640.º, n.º 1 e 2, e 662.º, n.º 1, do CPC, importa distinguir, por um lado, o que constitui requisito formal do ónus de impugnação da decisão de facto, cuja inobservância impede que se entre no conhecimento do objeto do recurso; por outro, o que se inscreve no domínio da reapreciação daquela decisão mediante reavaliação da prova convocada.

2. A exigência da especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem impugnar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio tem por função delimitar o objeto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto.

(...)

4. É em vista dessa função que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação com a sanção da rejeição imediata do recurso, nos termos do artigo 640.º, n.º 1, proémio, e n.º 2, alínea a), do CPC.

5. Nessa conformidade, enquanto que a especificação dos concretos pontos de facto deve constar das conclusões recursórias, já não se afigura que a especificação dos meios de prova nem, muito menos, a indicação das passagens das gravações devam constar da síntese conclusiva, bastando que figurem no corpo das alegações (...).».

Assim sendo, a impugnação da decisão de facto tem de ser rejeitada por lacuna conclusiva quanto ao seu âmbito objetivo fáctico, por falta de indicação dos concretos pontos fácticos impugnados e do sentido decisório pretendido, bem como por omissão de indicação das passagens da gravação dos depoimentos testemunhais, sem possibilidade de suprimento ([14]).

Em suma, rejeitando-se a impugnação da decisão de facto, permanece inalterado o quadro fáctico fixado pela 1.ª instância.

C) Substância jurídica do recurso

1. - Da extinção do contrato

É à luz da factualidade provada que cabe apurar se ocorreu extinção do contrato, por válida e eficaz denúncia da R., contrato esse pacificamente qualificado nos autos como de mediação imobiliária, em regime de exclusividade.

Esgrime a R./Recorrente que tal contrato, celebrado em 28/03/2017, pelo período, renovável, de seis meses, foi validamente denunciado no dia 28/08/2017, por *e-mail* enviado à consultora (...), visto a cláusula oitava do contrato prever a denúncia por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo ou renovação, e a comunicação de *e-mail* ser equivalente a carta registada com aviso de receção.

Acrescenta que, caso assim não se entendesse, é seguro ter a R. enviado uma carta à A. a denunciar o contrato no dia 18/09/2017, ou seja, 10 dias antes do seu termo.

Na sentença considerou-se, diversamente, que, “tendo o contrato sido celebrado a 28.03.2017 (fls. 19), o seu prazo de vigência inicial de seis meses estender-se-ia até 28.09.2017”, sendo que a comunicação escrita de denúncia da R. (carta registada com aviso de receção), enviada à A. em 18/09/2017, só foi por esta recebida no dia seguinte, chegando, pois, ao seu conhecimento em 19/09/2017.

Por isso, na ótica do Tribunal recorrido, sendo a declaração de denúncia uma declaração unilateral recetícia, direcionada a “fazer cessar um contrato de duração indeterminada ou duradoura”, obstando, assim, “à renovação automática do contrato”, a declaração aqui discutida, apenas recebida pela destinatária em 19/09/2017, não é “juridicamente eficaz em ordem a fazer cessar o contrato, porquanto cabia à ré, pretendendo pôr termo aos respectivos efeitos contratuais, observar o prazo mínimo de pré-aviso contratual de 10 dias de antecedência em relação ao fim do contrato ou da sua renovação”, significando que “a declaração de vontade da ré (...) teria de chegar ao conhecimento da autora até ao fim do dia 18.09.2017 (...), o que, porém, não aconteceu já que a assinatura do aviso de recepção postal ocorreu

a 19.09.2017”, pelo que “o contrato já se havia renovado automaticamente por mais seis”.

Que dizer?

Dir-se-á que, nada vindo provado quanto à invocada comunicação por via *e-mail* – o que afasta, logicamente, a argumentação da R./Apelante com base nessa alegada (mas não demonstrada) comunicação ([\[15\]](#)) –, apenas se prova (facto 12.-), isso sim, que a ora Recorrente enviou à contraparte uma carta registada com aviso de receção (com data de envio de 18/09/2017), a qual foi rececionada pela destinatária no dia seguinte (em 19/09/2017), onde se declarava a “rescisão” do contrato (pretendendo-se, pois, a extinção do vínculo contratual por denúncia).

Ora, assim sendo, tratando-se – como se trata, quanto a declaração de denúncia do contrato – de *declaração recetícia*, o que releva, para o efeito contratual em causa, é a data da receção, em vez da data do envio, da carta com aviso de receção.

Vale a data em que o destinatário/declaratário tomou conhecimento da declaração de denúncia (19/09/2017), e não a anterior data de envio da carta (o dia anterior).

Porém, como bem salientado na sentença em crise, *era necessário observar o prazo mínimo de pré-aviso contratual de 10 dias de antecedência em relação ao fim do contrato renovável*, o que não ocorreu, posto que o prazo de vigência contratual inicial de seis meses terminava em 28/09/2017.

A declaração de denúncia teria de ser recebida, pois, pela destinatária, até 18/09/2017, décimo dia anterior àquele *terminus*, sob pena de renovação do contrato por mais seis meses.

Ocorrida a receção da declaração de denúncia apenas em 19/09/2017 (factos provados 1.- e 6.-), já então estava operada a renovação contratual (renovação automática por novo prazo de seis meses), pelo que não restam dúvidas da inoperatividade da declarada “rescisão” para o final do prazo de celebração inicial do contrato.

Nada, pois, a censurar nesta parte à decisão recorrida.

2. - *Da obrigação de pagamento da remuneração*

Também não pode proceder a argumentação no sentido de não ter a A. angariado qualquer cliente para a venda do imóvel e de ter a R., por isso, acabado por vender o imóvel diretamente, sem intervenção de qualquer imobiliária, quando o contrato de mediação imobiliária já não estava em vigor (conclusões 7.^a e 8.^a).

Com efeito, tal argumentação não resiste ao confronto com os factos provados.

Assim, destes resulta que, tendo a A. promovido o imóvel na sua rede e publicitado a venda, angariando interessados, *conseguiu a mesma, na vigência inicial do contrato, angariar a interessada (...), que efetuou uma proposta pelo valor de € 240.000,00 (facto 7.-), proposta essa que a R. aceitou, razão pela qual foi marcado dia e hora para assinatura do correspondente contrato-promessa de compra e venda (factos 8.- e 9.-).*

Todavia, a R./Apelante optou por não comparecer para assinar o contrato-promessa (na data marcada ou posteriormente), vindo mais tarde a invocar a falta de autorização da sua filha para a venda do imóvel (facto 10.-), situação que apenas a si é imputável, mas que impediu a celebração da promessa e a decorrente venda.

Assim sendo, se a R. acabou, novamente por opção sua, por vender o imóvel diretamente, sem intervenção de qualquer imobiliária, certo é também que o fez quando o contrato de mediação imobiliária estava em vigor e recusando/impossibilitando, com a sua dita conduta, a celebração anterior de contrato com intermediação da A..

Acresce até que a venda pela R. teve como preço o montante de € 220.000,00 (facto 13.-), significativamente inferior, pois, à proposta conseguida pela A., esta de € 240.000,00 e - reitera-se - que a R. aceitou, para só depois se “arrepender” e enveredar por outro caminho (cfr. factos provados 8.- a 10.-) ([\[16\]](#)).

Justificada resulta, por isso, ante o não pagamento pela R. do valor da acordada comissão/remuneração - que a A. fez por merecer -, a emissão e o envio de fatura no valor de € 13.530,00 (facto 11.-).

O mais invocado pela Recorrente não encontra qualquer suporte nos factos provados, termos em que cabe concordar com o Tribunal recorrido, ao fundamentar assim:

«(...) a autora cumpriu com a sua prestação contratual ao promover a venda do imóvel e ao angariar um concreto comprador para o mesmo, pelo valor pretendido pela ré no contrato de mediação (=€245.000) ou, como se apurou, por valor que aceitou - de €240.000 - e depois recusou no momento em que seria para “avançar” para a assinatura do contrato promessa de compra e venda, evidenciando-se essa recusa como injustificada, já que não só o motivo invocado para não querer vender (em virtude de “a filha da ré não deixar”) não é atendível para justificar o incumprimento contratual, como, depois, a corroborar essa falta de justa causa, a ré acabou por vender, *motu proprio*, o seu imóvel, sem cumprir com a sua prestação contratual depois de interpelada para o fazer, de pagamento da comissão de 5%, acrescida de IVA legal, calculada por referência ao valor efectivo de venda do imóvel (...).

Razão por que a ré incumpriu o contrato, por razões que lhe são totalmente imputáveis, pelo que deve satisfazer a quantia acordada contratualmente referente à comissão ou remuneração que a autora tem direito a receber - cf. Lei n.º 15/2013, de 08-02, art.º 19º-2 que preceitua que “é igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário (...)”».

Com efeito, a A., de acordo com o fim contratual, propiciou a venda pretendida, por valor que a R. aceitou, só não se celebrando o contrato-promessa de compra e venda por razões exclusivamente imputáveis à mesma R., termos em que cumpriu tal A. com a sua prestação.

A R. inviabilizou a celebração daquele contrato-promessa - e com isso também a celebração do contrato definitivo pretendido -, termos em que o seu inadimplemento não pode ficar incólume, tendo a A., enquanto parte cumpridora, direito à sua prestação, devida pela contraparte, que agiu por forma a impedir o cumprimento do contrato entre ambas celebrado.

A situação dos autos não é, pois, a de o comitente desistir da venda e revogar «o contrato de mediação, antes de lhe ter sido dado conhecimento de um terceiro interessado», caso esse em que «o mediador poderá ter direito a eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, mas não o direito à remuneração» ([\[17\]](#)).

Na situação dos autos, diversamente, com o contrato em vigor, só após o mediador ter dado conhecimento de um terceiro interessado e de o comitente ter manifestado a sua aceitação da proposta obtida é que este veio a recusar

assinar o correspondente contrato-promessa, desistindo da venda, termos em que lhe é totalmente imputável o injustificado naufrágio do negócio angariado, que somente por culpa sua – que sempre seria de presumir (cfr. art.º 799.º, n.º 1, do CCiv.) – não se realizou ([\[18\]](#)) e que seria até economicamente mais vantajoso para a própria R., face aos dados disponíveis, do que o negócio transmissivo da propriedade que esta viria a celebrar.

Nada, pois, salvo o devido respeito, a censurar à decisão recorrida, improcedendo as conclusões em contrário da Apelante.

Concluindo (art.º 663.º, n.º 7, do NCPCiv.):

1. - Estabelecido, em contrato de mediação imobiliária, para efeitos de denúncia do contrato, um prazo mínimo de pré-aviso contratual de dez dias de antecedência em relação ao fim do contrato ou da sua renovação, tratando-se de declaração unilateral recetícia, importa a data do recebimento – e não a do envio – da declaração extintiva pelo destinatário.
2. - Demonstrado que não foi observado esse prazo contratual mínimo de pré-aviso, ocorre renovação automática do contrato, por tal ter sido convencionado, sendo ineficaz a denúncia declarada.
3. - O mediador imobiliário em regime de exclusividade que angariou terceiro interessado, o qual apresentou proposta que o comitente aceitou, pelo que foi marcada data para a celebração do respetivo contrato-promessa de compra e venda, que só não foi celebrado por falta de comparência do comitente, cumpriu com a sua prestação de mediador no vínculo contratual de mediação.
4. - Gorando-se o contrato pretendido com aquele terceiro interessado por recusa do comitente, que se afastou da relação de intermediação, para depois proceder à venda por si mesmo a outrem, é-lhe totalmente imputável o injustificado naufrágio do negócio angariado, que somente por culpa sua – que sempre seria de presumir (cfr. art.º 799.º, n.º 1, do CCiv.) – não se realizou.
5. - Em tal caso, assiste ao mediador o direito à remuneração, embora o negócio angariado não se tenha realizado, posto a frustração desse negócio ser exclusivamente imputável ao comitente.

IV - Decisão

Pelo exposto, negando-se provimento à apelação, mantém-se a decisão recorrida.

Custas da apelação pela R./Apelante.

Coimbra, 20/12/2019

Escrito e revisto pelo Relator - texto redigido com aplicação da grafia do (novo) Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (ressalvadas citações de textos redigidos segundo a grafia anterior).

Assinatura eletrónica.

O Relator,

Vítor Amaral

[1] Cfr. art.ºs 1.º e 8.º, ambos da Lei n.º 41/2013, de 26-06.

[2] Segue-se, nesta parte, por economia de meios, a síntese do relatório da decisão recorrida.

[3] Conhecendo de facto e de direito, datada de 11/06/2019.

[4] Cfr. dispositivo de fls. 81 v.º do processo físico).

[5] Excetuando questões de conhecimento oficioso, não obviado por ocorrido trânsito em julgado.

[6] Não se vislumbra, efetivamente, qualquer outra referência nas conclusões de recurso da R./Apelante a um eventual erro de julgamento de facto, antes os factos carreados e as provas produzidas.

[7] Cfr. art.º 640.º do NCPCiv., bem como Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Almedina, Coimbra, 2013, ps. 126 e segs., e *Recursos em Processo Civil, Novo Regime*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, pág. 153, e ainda, no mesmo sentido, Luís Correia de Mendonça e Henrique Antunes, *Dos Recursos*, Quid Juris, Lisboa, págs. 253 e segs.. Vide também Luís Filipe Brites Lameiras, *Notas Práticas ao Regime dos Recursos em Processo Civil*, Almedina, Coimbra, 2008, pág. 80. No mesmo sentido se tem pronunciado a jurisprudência do STJ, podendo ver-se, por todos, os Ac. desse Tribunal Superior de 04/05/2010, Proc. 1712/07.3TJLSB.L1.S1 (Cons. Paulo

Sá), e de 23/02/2010, Proc. 1718/07.2TVLSB.L1.S1 (Cons. Fonseca Ramos), ambos disponíveis em www.dgsi.pt.

[⁸] Cfr. *Recursos no Novo Código de Processo Civil, cit.*, ps. 126 e seg., com **negrito** aditado.

[⁹] Cfr. *op. cit.*, ps. 128 e seg., com **sublinhado** aditado.

[¹⁰] Vide, Abrantes Geraldês, *op. cit.*, p. 118.

[¹¹] Cfr., *inter alia*, Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, vol. V (reimpressão), Coimbra Editora, Coimbra, 1984, ps. 308 e segs. e 358 e segs., e Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, Código de Processo Civil Anotado, vol. 3.º, Coimbra Editora, Coimbra, 2003, p. 33.

[¹²] Como vem entendendo a jurisprudência dominante do STJ, “no âmbito do recurso de impugnação da decisão da matéria de facto, *não cabe despacho de convite ao aperfeiçoamento das respectivas alegações*” – cfr. Ac. STJ de 09/02/2012, Proc. 1858/06.5TBMFR.L1.S1 (Cons. Abrantes Geraldês), disponível em www.dgsi.pt, com **itálico** aditado, bem como demais jurisprudência ali citada. No mesmo sentido, à luz do NCPCiv., cfr. Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil, cit.*, ps. 127 e seg..

[¹³] Proc. 299/05.6TBMGD.P2.S1 (Cons. Tomé Gomes), disponível em www.dgsi.pt, com **itálico** e **sublinhado** aditados.

[¹⁴] Fosse com o que consta da antecedente alegação, fosse já mediante subsequente convite ao aperfeiçoamento.

[¹⁵] E ainda que alguma comunicação por via e-mail tivesse ficado apurada, sempre seria de dizer, salvo o devido respeito, que um tal meio comunicativo *não se equipararia* a uma carta registada com aviso de receção (o contrato alude a “outro meio equivalente” a tal carta com A/R), posto que na carta com A/R temos a prova da receção efetiva da correspondência postal, através da assinatura do A/R, prova essa que, como é sabido, não se obtém, com o mesmo grau de segurança, numa simples comunicação por via *e-mail* – veja-se, no critério do legislador, como é tratado o caso paralelo da citação judicial, onde é prevista a citação por carta com A/R, mas não por *e-mail* (cfr. art.ºs 219.º e segs. do NCPCiv.), ou da notificação pessoal (art.ºs 247.º, n.º 2, e 249.º, ambos do NCPCiv.), ou mesmo da apresentação de atos processuais a juízo por parte não patrocinada por mandatário (art.º 144.º, n.º 7, do NCPCiv.) ou por mandatário em caso de justo impedimento para a prática do ato nos moldes do n.º 8 do mesmo art.º 144.º do NCPCiv., situações estas em que, sendo permitida a via comunicativa pelo correio (sob registo postal) ou até por telecópia (via “fax”), não é permitida a via *e-mail*, já que *esta não corresponde às exigências de segurança e de fidedignidade* que no caso se impõem (cfr.,

ainda, o n.º 7 daquele art.º 144.º). Em suma, a comunicação por via *e-mail* não seria de ter por equivalente, também no âmbito contratual em que nos situamos, a uma comunicação por carta com A/R.

[16] Olhando para estes valores, fica até a perplexidade decorrente de a venda pelo preço da proposta conseguida pela A. ser mais vantajosa (em € 6.470,00) para a R. do que a venda por esta realizada, mesmo descontando o valor da remuneração convencionada para a imobiliária [€ 240.000,00 - € 220.000,00 = € 20.000,00, resultado este (de € 20.000,00 deixados de receber) superior ao custo da pretendida comissão/remuneração faturada, de € 13.530,00].

[17] Cfr. Ac. TRC de 03/11/2015, Proc. 115257/14.5YIPRT.C1 (Rel. Jorge Arcanjo), em www.dgsi.pt.

[18] V. Ac. TRL de 22/11/2012, Proc. 5208/10.8T2SNT.L1-6 (Rel. Anabela Calafate), em www.dgsi.pt (aliás, também citado na decisão recorrida), com o seguinte sumário: «I- Num contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, o direito à remuneração do mediador existe mesmo que não se concretize o negócio desde que a não concretização se deva a causa imputável ao cliente. // II- Mas o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, ou seja, a prática dos actos adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação. // III- Portanto, é necessário que os factos provados permitam estabelecer um nexo causal entre a actividade que foi desenvolvida pela mediadora e a concretização do negócio visado pela mediação. // IV- Em suma, tem de ficar demonstrado que a mediadora praticou os actos necessários à concretização do negócio entre o seu cliente e o terceiro interessado e que, só por culpa do cliente, o negócio não se concretizou por intermédio da mediadora.».
