

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 15116/20.9T8LSB.L1-6

Relator: MANUEL RODRIGUES

Sessão: 17 Março 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE

CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE; REMUNERAÇÃO

Sumário

I - No contrato de mediação imobiliária, a abrangência da cláusula de exclusividade dependerá do convencionado pelas partes, podendo ser «simples» ou «reforçada».

II - Se na cláusula de exclusividade as partes estabelecerem tão somente que o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objecto o mesmo negócio, está-se perante «exclusividade simples»; se previrem também que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio, tal cláusula tem de ser interpretada como de «exclusividade reforçada».

III - No caso da «exclusividade simples», o mediador apenas tem direito à remuneração sempre que o negócio visado com a celebração do contrato de mediação imobiliária celebrado com o comitente tenha sido celebrado em consequência da actividade de outro mediador, mas já não quando resulte da actuação do próprio comitente (artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro).

IV - No contrato de mediação imobiliária o comitente pode unilateralmente desvincular-se do contrato de mediação com cláusula de exclusividade, ao abrigo do princípio da liberdade contratual.

V - Não tendo sido convencionada “cláusula de irrevogabilidade”, que obriga o comitente a aceitar o interessado que o mediador angarie, o comitente não

fica impedido de desistir do negócio inicialmente desejado e acordado, em face do princípio da liberdade contratual.

VI - Tendo o comitente desistido da venda e revogado, unilateralmente, o contrato de mediação, antes de lhe ter sido dado conhecimento de um terceiro interessado, o mediador poderá ter direito a eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, mas não o direito à remuneração.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I - Relatório:

1.1. A ... Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A., intentou a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra AA... e BB..., com os sinais dos autos, pedindo a condenação dos Réus a pagarem à Autora a quantia de €7964,25 (sete mil, novecentos e sessenta e quatro euros e vinte e cinco cêntimos), acrescida de juros de mora, à taxa legal aplicável, desde a data da citação e até integral e efetivo pagamento, das taxas de justiça e outros encargos legais suportados e a suportar pela autora com a propositura da presente acção.

Alega, para tanto e em resumo, que se dedica à mediação imobiliária; que no exercício da sua actividade celebrou com os Réus, pelo prazo de 180 dias, renováveis, o Contrato de Mediação Imobiliária junto como Doc. 1, através do qual a Autora se obrigou a diligenciar pela angariação de interessados na compra do imóvel propriedade dos Réus (fracção autónoma “N”); tendo ficado estipulado a título de remuneração da Autora o pagamento da quantia correspondente a 5% (acrescido de IVA à taxa legal de 23%) do preço da concretização do negócio da venda e que era de € 129.500,00 (cláusula 8.ª); concedendo os Réus à Autora o direito desta, em exclusivo, promover o negócio durante o período de vigência do contrato (ponto 2 da cláusula 4.ª); em execução do contrato a Autora empreendeu várias acções de marketing em diversas plataformas e tudo fez para encontrar comprador para a fracção autónoma dos Réus, tendo inclusive recebido uma proposta de aquisição pelo exacto preço de €129.500,00; não obstante, no dia 25 de Junho de 2019, a Autora recebeu uma missiva dos Réus, datada de 19 de Junho de 2019, a comunicar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, “por motivos pessoais e de saúde”; a Autora veio a saber que os Réus tinham outorgado um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma no dia 19 de Junho de 2019 e que venderam aquela fracção autónoma objecto do contrato

de mediação imobiliária outorgado com a Autora, por documento particular autenticado outorgado no dia 27 de Agosto de 2019, pelo preço de €100.000,00; tendo declarado na escritura de compra e venda que o negócio tinha tido intervenção da mediadora imobiliária “United 4 Real, Lda.”; a Autora interpelou os Réus para pagamento da remuneração que considera devida pela prestação de serviços, tendo obtido como resposta que nada pagariam senão em sede judicial.

1.2. Os Réus, regularmente citados, apresentaram contestação, por exceção, invocando a anulabilidade do contrato, por erro da vontade, e a nulidade do contrato, por falta de poderes de representação da autora, e por impugnação, peticionando, além do mais, a declaração de anulabilidade do contrato de mediação celebrado entre os réus, com fundamento no erro previsto no artigo 251º do Código Civil, a declaração de nulidade do contrato de mediação, por falta de poderes de representação da autora e a improcedência da ação, com a absolvição dos réus do pedido.

1.3. A Autora pronunciou-se relativamente às exceções invocadas pelos Réus, pugando pela respectiva improcedência.

1.4. Em 06-07-2021 foi realizada a audiência prévia, no âmbito da qual foi realizada a tentativa de conciliação das partes, foi fixado o valor da ação e foi proferido despacho saneador, foi afirmada a validade da instância e a regularidade da lide, tendo sido proferido despacho de admissão de prova e designada a data para a realização da audiência final.

1.5. Procedeu-se à realização da audiência final, que decorreu numa única sessão e com observância do legal formalismo (cfr. acta com a ref.^a *Citius* 408354284, de 10-09-2021).

1.6. Após, foi proferida sentença, datada de 08-11-2021, com a referência *Citius* 408440544, de cuja parte dispositiva consta:

«Pelo exposto, e em conformidade com as normas legais citadas, julgo totalmente improcedente, por não provada, a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum de declaração, em que são autora a ... Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A. e réus AA... e BB... e, em consequência, absolve os réus do pedido contra si formulado pela autora.

*

Custas a cargo da autora, fixando-se a taxa de justiça no mínimo legal (artigos 527º, n.º 1 e 2 e 607º, n.º 6 do Código de Processo Civil).»

*

1.7. Inconformada com tal decisão, a Autora apelou para esta Relação, rematando a alegação de recurso com as seguintes conclusões:

«a) Vem o presente recurso interposto da Sentença que julgou a acção totalmente improcedente e absolveu os Recorridos.

- b) A ora Recorrente, que se dedica à actividade da mediação imobiliária, intentou a presente acção, peticionando a condenação dos Recorridos no pagamento da quantia de € 7.964,25 (Sete Mil, Novecentos e Sessenta e Quatro Euros e Vinte e Cinco Cêntimos).
- c) Em 22 de Maio de 2019, no exercício da sua actividade, celebrou com os Recorridos um Contrato de Mediação Imobiliária.
- d) Tendo ficado contratado a título de remuneração da Recorrente o pagamento da quantia correspondente a 5% (acrescido de IVA à taxa legal de 23%) do preço da concretização do negócio da venda e que era de € 129.500,00 (Cento e Vinte e Nove Mil e Quinhentos Euros).
- e) O referido contrato foi celebrado pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso nenhuma das partes o denunciasse através de carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.
- f) Concedendo os Recorridos à Recorrente, o direito desta, em exclusivo, promover o negócio durante o período de vigência do contrato, ou seja, foi o contrato celebrado em regime de exclusividade, aqui tendo ficado a constar que a exclusividade seria absoluta, na medida em que, para além de outras sociedades de mediação imobiliária, também os Recorridos ficariam impedidos de promover o negócio.
- g) No dia 25 de Junho de 2019, a Recorrente recebeu uma missiva dos Recorridos resolvendo o contrato de mediação imobiliária “por motivos pessoais e de saúde”.
- h) A Recorrente logrou saber que os Recorridos não só não tinham desistido de vender a fracção autónoma “por motivos pessoais e de Saúde”, como tinham outorgado um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma no dia 19 de Junho de 2019 (exacta data que apuseram na carta em que pretendiam “rescindir” o contrato de mediação imobiliária outorgado com a Recorrente, e dois dias antes de terem expedido a carta dirigida à Recorrente).
- i) Como efectivamente venderam a fracção autónoma objecto do contrato de mediação imobiliária outorgado com a Recorrente, por documento particular autenticado outorgado no dia 27 de Agosto de 2019.
- j) O Tribunal *a quo* se deixou enredar na “estória” dos Recorridos e julgou a acção improcedente.
- k) Estriba a sua decisão, essencialmente:
- l) No facto de se estar perante um contrato de adesão, que integra cláusulas gerais que foram elaboradas sem prévia negociação individual e às quais os Recorridos se limitaram a aderir, devendo convocar-se o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro;

- m) A Recorrente não logrou demonstrar, conforme lhe competia nos termos do n.º 3 do art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, ter efectivamente disponibilizado e comunicado aos Recorridos, na altura da contratação, o conteúdo integral das cláusulas integrantes do contrato de mediação imobiliária em apreço,
- n) A falta de comunicação de tal cláusula (a da exclusividade) aos Recorridos tem como efeito a sua eliminação do conteúdo contratual,
- o) A Recorrente não logrou provar ter conseguido alguém verdadeiramente interessado e pronto a celebrar o contrato de compra e venda do imóvel nos termos previstos no contrato de mediação, pelo que não tem direito a receber qualquer remuneração e/ou comissão no âmbito do nº2 do artº19º da Lei nº15/2013, de 8 de Fevereiro.
- p) É relativamente consensual entender-se que a partir da descrição legal constante do n.º 1 do art.º 1º do DL nº446/85, de 25 de Outubro, a lei pretende disciplinar cláusulas pré-formuladas, no sentido de unilateralmente consagradas no texto contratual, em vista de uma pluralidade de contratos ou de uma generalidade de pessoas, para serem aceites sem possibilidade de discussão. É esta natureza unilateral resultante da formulação prévia da cláusula e a sua inegociabilidade que determinam a sujeição desta ao regime das cláusulas contratuais gerais.
- q) Á contrário, é excluído do regime das cláusulas contratuais gerais, o acordo que é livremente alterável pelas partes, ao abrigo do princípio da liberdade contratual consagrado no artº406º do Código Civil, quer no que diz respeito às condições particulares, quer no que concerne às condições gerais dos contratos com possibilidade de influência recíproca do seu teor.
- r) O contrato *sub judice*, não figura um desses tipos contratuais inegociável, mormente, no que respeita à cláusula de exclusividade, em discussão, não se depreendendo seja da posição relativa dos contraentes seja do próprio texto contratual que se trata de acordo não individualizado.
- s) Isto porque não se admite neste caso a inevitabilidade da outorga do acordo em tais termos. Ou seja, que os Recorridos não poderiam discutir a exclusividade com a Recorrente, exclui-la do texto contratual ou simplesmente negociar com outra sociedade de mediação imobiliária um contrato de mediação imobiliária que melhor lhes aprouvesse.
- t) Por outro lado, o próprio quadro legal que regulamenta o contrato de mediação imobiliária, prevê como elemento do contrato a exclusividade, que, de resto, regulamenta, na execução do contrato de mediação imobiliária.
- u) Não se prova o que é mais crucial no regime das cláusulas contratuais gerais: a inevitabilidade da contratação.
- v) *In casu* não era inevitável que os Recorridos viessem a contratar com a

Recorrente no regime da exclusividade. Mais: nem sequer era inevitável que os Recorridos estivessem “condenados” a contratar com a Recorrente. Tal é a panóplia de sociedades de mediação imobiliária existente em Portugal. Isto sem falar nas pessoas singulares que também operam, de forma licenciada, nesta actividade.

w) De qualquer maneira, mas sempre sem conceder, mas, admitindo como mera hipótese académica que o contrato de mediação imobiliária padecesse de alguma nulidade formal, sempre se teria que entender que tal alegação, por banda dos Recorridos, configuraria um inegável e inadmissível abuso de direito.

x) Efectivamente, no plano jurisprudencial, tem-se afirmado repetidamente a necessidade de tutelar, por via da figura do abuso de direito genericamente prevista no artigo 334º do Código Civil, a confiança gerada na conservação de determinada situação jurídica, perfeitamente consolidada pela reiterada conduta de quem a aceitou pacificamente, ao logo de meses a fio, para um dia, contra todas expectativas, contradizer frontal e totalmente essa sua postura e colocar em crise aquela realidade que o tempo e a boa fé dos intervenientes tinha por perfeitamente adquirida e imodificável.

y) O que sucedeu e se mostra provado foi que os Recorridos resolveram, ilicitamente, o contrato de mediação imobiliária que livremente outorgaram com a Recorrente.

Contratação ao abrigo de uma cláusula de exclusividade.

z) Resolução que assentava em motivos falsos.

aa) E, por via dessa ilicitude, tornaram-se devedores da remuneração à Recorrente, porquanto o negócio visado não se concretizou por motivos imputáveis aos Recorridos.

bb) Tem-se entendido que a existência de um contrato de mediação em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio (ou seja, presunção de existência do nexo causal), sendo devida a remuneração.

cc) De tudo vem a resultar que a cláusula quarta do contrato de mediação imobiliária não pode ser considerada uma cláusula geral, mantendo-se válida.

dd) E, assim sendo, mantendo-se contratualmente válida, é devida à Recorrente a remuneração, nos termos do nº2 do artº19º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

Nestes termos,

E, nos melhores de Direito que Vª. Exas. Venerandos Desembargadores melhor suprirão, requer-se que seja o presente Recurso provido por procedente, e, em consequência se revogue a sentença proferida,

substituindo-se a mesma por outra que venha a decidir pela CONDENAÇÃO dos Recorridos, assim se fazendo JUSTIÇA!»

1.8. Os Réus não apresentaram contra-alegações.

1.9. Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II) Delimitação e objecto do recurso:

De acordo com o disposto nos artigos 635º, n.º 4 e 639º, n.º 1, do Código de Processo Civil, é pelas conclusões da alegação do recorrente que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer officiosamente, apenas estando este Tribunal da Relação adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso. Tal limitação objectiva da actuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento officioso, contanto que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. artigo 5º, n.º 3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de questões novas que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas. ([1])

Assim, e face ao teor das conclusões formuladas, a solução a alcançar pressupõe a ponderação das seguintes questões:

- *Saber se houve incumprimento contratual por banda dos Réus que confira à Autora o direito à remuneração que reclama.*

Subsidiariamente, em caso de improcedência das referidas questões:

- *Do alegado abuso de direito por parte dos Réus.*

III) Fundamentação:

A) Motivação de facto:

A.1. Factos provados:

Na primeira instância julgaram-se provados e não provados os seguintes factos:

1. Encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Comercial ... com a firma ... SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., ..., tendo como objeto mediação imobiliária, como capital social €50.000,00 (cinquenta mil euros) e como forma de obrigar pela assinatura do Presidente e de um dos administradores ou pela assinatura de um mandatário.

2. A autora dedica-se à mediação imobiliária.

3. A autora desenvolve a sua atividade sob a marca registada "ZOME".

4. Encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial de Odivelas, da freguesia de Odivelas, por Ap. ..., a aquisição, por compra, a favor de AA...e de BB..., da fração autónoma designada pela letra N, correspondente ao quarto andar direito para habitação do prédio urbano constituído em propriedade

horizontal, sito em ... Odivelas, inscrito na respetiva matriz predial urbana ... e descrito sob o n.º ... na Conservatória do Registo Predial de Odivelas, da freguesia de Odivelas.

5. Consta de caderneta predial urbana do Serviço de Finanças de Odivelas que AA...e BB... são titulares do direito ao rendimento tributável da fração autónoma designada pela letra N, correspondente ao 4º andar D, do prédio urbano sito ... em Odivelas, com o valor patrimonial de € 48 831,65 (quarenta e oito mil, oitocentos e trinta e um euros e sessenta e cinco cêntimos), inscrito na matriz predial sob o artigo

6. Os réus decidiram vender a fração autónoma referida em 4).

7. No final do mês de abril de 2019, os réus deslocaram-se a uma agência de mediação imobiliária “Remax” com vista à promoção da venda da fração autónoma referida em 4).

8. Aquando do descrito em 7), os réus foram atendidos por CC....

9. Aquando do descrito em 7), CC... e DD... exerciam funções na “Remax”.

10. A partir do mês de maio de 2019, CC... e DD... passaram a exercer funções de consultores imobiliários ao serviço da autora.

11. No mês de maio de 2019, CC... e DD... deslocaram-se à residência dos réus, levando consigo um documento pré-elaborado pela autora, intitulado “CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA”, apenas preenchido nas partes manuscritas respeitantes, designadamente, à identidade dos outorgantes, aos dados do imóvel e respetivos ónus e encargos, ao preço da venda, ao valor da remuneração e à data de assinatura do contrato.

12. Aquando do descrito em 11), apenas o réu se encontrava na residência.

13. A autora, no exercício da sua atividade, firmou com os réus um acordo escrito, exarado no documento intitulado “CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA” e datado de 22 de maio de 2019, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, do qual consta, além do mais, o seguinte:

“(...) CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (Nos termos da Lei n.º 15/2013 de 08.2)

COMPRA / ARRENDAMENTO / TRESPASSE / OUTROS

Contrato n.º 1200/19 N.º ZMPT534716

*Entre ... Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A., ..., detentora da licença AMI n.º ..., emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), adiante designada como Mediadora,
E (...)*

AA... (...) casado, sob o regime de bens c. adquiridos com BB..., residente(s) ... em Odivelas (...) adiante designado(s) como Segundo(s) Outorgante(s) na qualidade de proprietários (...), é celebrado o presente Contrato de Mediação

Imobiliária que se rege pelas seguintes cláusulas.

Cláusula 1ª

(Identificação do imóvel)

O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma (...) destinada a habitação, sendo constituído por 3 divisões assoalhadas, com uma área total de 67,70 m2, sito ... em Odivelas (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de ... de Odivelas, sob , com a licença de construção/utilização n.º, emitida pela Câmara Municipal de Loures, em 01/02/65 e inscrito na matriz predial (...) com o artigo n.º ... da freguesia de Odivelas (...).

Cláusula 2ª

(Identificação do Negócio)

1. A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra (...), pelo preço de 129 500€ (...), desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis.

2. Qualquer alteração ao preço fixado no número anterior deverá ser comunicado de imediato e por escrito à Mediadora.

Cláusula 3ª

(Ónus e Encargos)

O imóvel encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos. (...)

Cláusula 4ª

(Regime de Contratação)

1. O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de Exclusividade.

2. A Mediadora partilha a remuneração contratada em 50% com qualquer Mediadora Imobiliária com Licença AMI válida, caso este apresente interessado no negócio pretendido e este seja efetivamente realizado, autorizando a Segunda Contratante a partilha de dados pessoais e outros relativos ao imóvel com dita Mediadora Imobiliária.

3. Nos termos da legislação aplicável, o regime de exclusividade previsto no presente contrato, implica que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respectivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.

Cláusula 5ª

(Remuneração)

1. A remuneração será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato.

2. O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração:

a quantia 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, nunca podendo este valor ser inferior a 5 000,00 € (cinco mil euros), excluindo-se aqui o arrendamento, acrescida de IVA à taxa legal em vigor (...).

3. O pagamento da remuneração será efetuado nas seguintes condições:

(...) O total da remuneração aquando da celebração do contrato promessa.

4. Se o negócio visado não se concretizar por causa imputável ao vendedor, a mediadora terá sempre o direito a receber a remuneração.

5. O direito à remuneração não é afastado pelo exercício de direito legal ou contratual de preferência sobre o imóvel.

Cláusula 6ª

(Obtenção de Documentos)

1. No âmbito do presente contrato, a Mediadora, na qualidade de mandatária sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção de documentação necessária à concretização do negócio visado pela mediação, prestando o Segundo Contratante consentimento à obtenção de toda a documentação em causa.

2. (...) A remuneração pelos serviços referidos no número anterior considera-se incluída no montante acordado na cláusula 5ª e só será devida nos termos aí descritos.

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 2, a mediadora mantém sempre o direito de reembolso das despesas efetuadas com a obtenção da documentação (Esta cláusula é facultativa e só deverá ser preenchida se as partes assim o entenderem e acordarem).

Cláusula 7ª

(Garantias da Atividade de Mediação)

Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade profissional, a Mediadora celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil no valor de 250 000€ (duzentos e cinquenta mil euros), apólice n.º 10848108, na seguradora VICTORIA Seguros, S.A..

Cláusula 8ª

(Prazo de Duração do Contrato)

Presente contrato tem uma validade de 180 dias 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.

Cláusula 9ª

(Dever de Colaboração)

1 - Segundo Contratante colaborará com a Mediadora na entrega de todos os

elementos julgados necessários e úteis no prazo de 180 dias a contar da data de assinatura do presente contrato.

2 - O Segundo Contratante declara e garante que, no âmbito das disposições legais aplicáveis de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, e em relação a todos os atos e operações abrangidas pelo presente contrato se obriga a cooperar na disponibilização de informação relevante à Mediadora, designadamente sobre a identidade das partes contratantes, do objeto do negócio imobiliário e dos meios de pagamento das transações imobiliárias.

3 - O Segundo Contratante obriga-se ainda a cumprir todas as disposições legais e regulamentares decorrentes do Sistema de Certificação Energética que se encontrem previstas no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, ou seja, a obrigação de providenciar, nos termos e prazos devidos, pela emissão do respetivo Certificado Energético em relação ao imóvel objeto do presente contrato (se aplicável).

4 - O Segundo Contratante obriga-se também a dar cumprimento às regras referentes à Ficha Técnica da Habitação, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, nos termos e prazos devidos (se aplicável).

Cláusula 10ª

(Angariador Imobiliário)

A CC... (...) angariador imobiliário da Mediadora que colabora na preparação do presente contrato.

Cláusula 11ª

(Foro Competente e Resolução Alternativa de Litígios)

1. Para dirimir quaisquer litígios emergentes da execução do presente contrato, as partes acordam entre si estabelecer como competente o foro da Comarca de Lisboa, com expressa a renúncia a qualquer outro. (Este número é facultativo e só deverá constar se as partes assim o pretenderem e acordarem). (...)"

14. No documento referido em 13), na parte final, sobre a designação de "A Mediadora", encontra-se aposta uma assinatura manuscrita de Vera ... e um carimbo com a expressão "...- Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A. - ...".

15. O documento referido em 13) foi assinado pelos réus.

16. O documento referido em 13) identifica marca usada pela autora, "EE..", em letras grandes, no canto superior esquerdo da primeira página.

17. Nos termos do acordo referido em 13), a autora comprometeu-se a diligenciar pela angariação de interessados na compra da fração autónoma referida em 4) pelo preço de € 129 500,00 (cento e vinte e nove mil e quinhentos euros), mediante o pagamento de uma contrapartida pecuniária correspondente a 5% deste valor, acrescido de IVA à taxa legal de 23%.

18. O acordo referido em 13) foi celebrado pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso nenhuma das partes o denunciasse através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação ao seu termo.

19. A autora entregou aos réus, que receberam, uma missiva escrita datada de 22 de maio de 2019, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

“(...) Assunto: Contrato de Mediação Imobiliária nº 380969

Exmos. Senhores,

AA... e BB...,

Vimos por este meio remeter a cópia do Contrato de Mediação Imobiliária recentemente celebrado entre V/Exas. e a EE..., querendo agradecer a confiança que depositaram na nossa agência e em CC... para a mediação imobiliária do vosso imóvel.

Para nós, a satisfação do cliente é muito importante. Sabemos que o vosso objetivo principal é a venda do imóvel no menor espaço de tempo possível. E esse é o fator determinante para o sucesso na nossa profissão e entendemos que, além disso, é necessário prestar um serviço de qualidade, proporcionando o menor incómodo e o maior proveito possível.

Como acreditamos que existe sempre o cliente certo para cada um dos nossos imóveis, é com este pensamento que iremos desenvolver os meios necessários de promoção para que a venda se concretize o mais rapidamente possível.

É com esta forma de trabalhar que esperamos vir a ter o sucesso desejado por ambos, ou seja, encontrar o cliente com o perfil ideal para o vosso imóvel.

Aproveitamos para sugerir que visitem a nossa página do Facebook e acompanhem todas as novidades do mercado imobiliário em <https://www.facebook.com/zomepr1me/>

Caso tenham alguma dúvida, sugestão ou reclamação, não hesitem em contactar o Diretor de Agência LG... através do email (...).”.

20. Com a outorga do acordo referido em 13), a autora iniciou a promoção da venda da fração referida em 4).

21. A autora realizou ações de marketing em plataformas digitais (“sites” e redes sociais) e distribuição de “flyers”.

22. Os réus endereçaram à autora, que recebeu, uma missiva datada de 19 de junho de 2019 e expedida em 21 de junho de 2019, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

“CANCELAMENTO CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 380969

Eu, BB e AA..., (...) proprietários do imóvel sito .. em Odivelas, venho por este

meio rescindir o contrato com a vossa empresa de mediação imobiliária, ... Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A. ..., com efeitos imediatos por motivos pessoais e de Saúde. (...)”.

23. A imobiliária “FF.” aconselhou e ajudou os réus a elaborarem a carta referida em 22).

24. Os réus, na qualidade de primeiros outorgantes, firmaram com GG... e HH..., na qualidade de segundos outorgantes, um acordo datado de 19 de junho de 2019, nos termos do qual os primeiros declararam prometer vender aos segundos, que declararam prometer comprar, a fração autónoma referida em 4), tendo estes entregado àqueles, que receberam, a título de sinal, a quantia de € 45 000,00 (quarenta e cinco mil euros).

25. Os réus, na qualidade de primeiros outorgantes, firmaram com GG e HH..., na qualidade de segundos outorgantes, um acordo escrito autenticado, intitulado “*Contrato de Compra e Venda*” e datado de 27 de agosto de 2019, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, do qual consta, além do mais, o seguinte:

“(...) Os Primeiros Outorgantes declaram para todos os devidos e legais efeitos que são os únicos donos e legítimos possuidores da fração autónoma destinada a habitação, designada pela letra “N”, que constitui o quarto andar direito, que faz parte do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Odivelas, ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas, ..., submetido ao regime de propriedade horizontal ..., com registo de transmissão a seu favor pela apresentação ..., com o valor patrimonial para a fração de 48.831,65€ (quarenta e oito mil, oitocentos e trinta e um euros e sessenta e cinco cêntimos), com a Licença de Utilização n.º ..., emitida em um de fevereiro de mil, novecentos e sessenta e cinco, pela Câmara Municipal de Odivelas.

COMPRA E VENDA:

Os Primeiros Outorgantes vendem aos Segundos Outorgantes a fração autónoma supra identificada pelo preço de 100.000,00€ (cem mil euros), que aqueles declaram já ter recebido, dando assim a respetiva quitação.

Os Primeiros Outorgantes declaram ainda que o referido imóvel é vendido livre de quaisquer ónus ou encargos.

Declaram todos os Outorgantes que aceitam o presente contrato nos termos exarados.

Foi entregue aos Primeiros Outorgantes, na presente data, para pagamento do imóvel em causa um cheque, com o n.º 5535956787 no valor de 45.000,00€ (quarenta e cinco mil euros), sob o Banco Bankinter em nome de AA..., tendo as partes declarado que o valor de diferença já tinha sido pago a título de sinal e princípio de pagamento aquando da assinatura do Contrato Promessa de

compra e venda em 19 de junho de 2019, através de cheque, com o n.º 4336911878, no valor de 30.000,00€ (trinta mil euros), sob o Banco Bankinter, em nome de United 4 Real, Lda e através de transferência no valor de 25.000,00 € (vinte e cinco mil euros) (...) no dia 19/08/2019.

Foi entregue pelos Primeiros Outorgantes aos Segundos Outorgantes o Certificado de Desempenho Energético e da Qualidade do Ar Interior (...) válido até 16/06/2026, emitido para o imóvel objeto do presente documento. (...)”.

26. Nos termos do acordo referido em 25), os réus cederam a GG e HH..., a título definitivo e mediante o pagamento da quantia de €100.000,00 (cem mil euros), a fracção autónoma referida em 4).

27. A autora teve conhecimento do descrito em 24), 25) e 26).

28. A autora endereçou ao réu uma missiva datada de 2 de abril de 2020, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

“(...) N/ Ref: ...- Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A. - Contrato de Mediação Imobiliária ZMPT534716

Assunto: Interpelação para pagamento de remuneração

Exmo. Senhor,

Após processo de averiguação interna, vieram a resultar demonstrados os seguintes factos:

Que, a n/ sociedade foi contactada por Vª. Exa. para que lhe fossem prestados os serviços de mediação imobiliária da n/sociedade, com vista à venda de uma fracção autónoma sita ... em Odivelas.

Que, foi outorgado Contrato de Mediação Imobiliária, a que foi atribuído o nº ..., em 25 de Maio de 2019, em regime de exclusividade, pelo período de 180 (Cento e Oitenta) dias, sendo devida a remuneração à n/ constituinte de 5% (cinco por cento), acrescido de IVA, calculada sobre o preço pelo qual o negócio visado fosse concretizado.

Que, Vª. Exas., com datado de 19/06/2019, remeteram carta à n/ sociedade comunicando que, “por motivos pessoais” haviam desistido de vender a fracção autónoma.

Que, em data anterior à v/ carta de resolução contratual, a n/ sociedade, na sequência de uma visita, encontrou interessado em adquirir a fracção pelo exacto preço propugnado por Vª. Exa.: € 129.500,00 (Cento e Vinte e Nove Mil e Quinhentos Euros).

Que, a fracção autónoma foi vendida sem a intervenção da n/ sociedade, em 27/08/2019, não obstante o regime de exclusividade estabelecido entre as partes no contrato de mediação imobiliária supra citado.

Que, o regime de exclusividade contratual acordado entre as partes implicava

que só a n/ sociedade tinha o direito de promover o negócio visado e que V^a. Exa. se obrigou a pagar a comissão acordada caso incorressem em violação da obrigação de exclusividade.

Ora, na conformidade com o que supra vai narrado, concede-se a V^a. Exa. o improrrogável prazo de 5 (Cinco) dias, contados da datada da recepção da presente carta para proceder ao pagamento da quantia de €7.933,50€ (sete mil novecentos e trinta e três Euros e cinquenta Cêntimos), IVA incluído, em dívida à n/ sociedade.

Findo tal prazo, e, se o pagamento não se mostrar efectuado, sem mais interpelações, recorrer de imediato serão accionadas as instâncias judiciais com vista à cobrança coerciva da quantia em dívida à n/ sociedade. (...)

29. A autora emitiu em nome do réu a fatura n.º FT2020A/142, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, com data de emissão e data de vencimento de 2 de julho de 2020, com a descrição “Comissão de Venda do imóvel ..., Odivelas ..”, no valor de € 6 450,00 (seis mil, quatrocentos e cinquenta euros), acrescido de IVA à taxa de 23% no valor de € 1 483,50 (mil, quatrocentos e oitenta e três euros e cinquenta cêntimos), o que perfaz um total de € 7 933,50 (sete mil, novecentos e trinta e três euros e cinquenta cêntimos).

30. Os réus não pagaram à autora a fatura referida em 29).

31. O réu é portador de uma deficiência que lhe confere uma incapacidade permanente global de 79%.

32. Em data não concretamente apurada, os réus deslocaram-se a uma agência imobiliária da “Remax”, onde foram recebidos pelo diretor comercial TS... que lhes transmitiu que a mediadora CC... já não trabalhava para a “Remax” e que não havia qualquer contrato assinado entre aqueles e a “Remax” para venda do imóvel

A.2. Factos não provados

Não se provaram quaisquer outros factos com relevância para a decisão da causa, designadamente, que:

a) a autora se encontre devidamente licenciada para o exercício da sua atividade;

b) os réus tenham fornecido a DD... toda a documentação necessária quer à outorga do contrato de mediação imobiliária, quer à correta identificação do prédio objeto da mediação imobiliária, designadamente, a escritura de aquisição da fração, a certidão de teor emitida pela Conservatória do Registo Predial e a caderneta predial;

c) após a assinatura do documento referido em 13), os réus tenham sido informados que lhes seria remetido via postal um exemplar do contrato;

d) os réus não dispusessem de certificado energético da fração autónoma que

pretendiam vender, tendo sido os promotores imobiliários ao serviço da autora que contactaram um técnico que elaborou o certificado energético;

e) a autora tenha efetuado a promoção da venda do imóvel referido em 4) através de apresentação em revistas e em outras publicações físicas daquela;

f) a autora tenha contactado congéneres da atividade de mediação imobiliária, com quem mantém parcerias pontuais de partilha de negócios, com vista à promoção da venda do imóvel referido em 4);

g) a partir de 22 de maio de 2019 a autora tenha feito tudo para encontrar quem comprasse a fração autónoma referida em 4), pelo preço por estes pretendido e no estrito cumprimento das obrigações contratuais a que se tinha vinculado com estes;

h) a autora fosse sempre colocando os réus na posse de toda a informação relativa à promoção imobiliária da fração referida em 4), dando-lhes conta de todas as visitas e contactos e até dando “*feedback*” das opiniões que ia recolhendo relativamente à aludida fração, opiniões relativas a preço pedido, opiniões relativas às características da fração, do que mais gostaram os que a visitaram, etc;

i) a promoção imobiliária da fração referida em 4) por banda da autora fosse sendo desenvolvida com normal regularidade e consoante um qualquer outro processo típico de promoção imobiliária;

j) tenha sido efetuada uma proposta de aquisição da fração autónoma referida em 4) pelo exato preço pretendido de € 129 500,00 (cento e vinte e nove mil e quinhentos euros);

k) na posse da missiva referida em 22), os promotores imobiliários ao serviço da autora tenham contactado os réus, alertando que existia um comprador interessado na aquisição da fração autónoma referida em 4) e que existiam outros interessados em visitar a mesma e que a resolução imotivada do contrato de mediação imobiliária não era aceite pela autora;

l) os réus tenham transmitido que se encontravam de férias na Amadora e que não pretendiam visitas à fração referida em m) em agosto de 2019, depois do transmitido período de férias dos réus, a autora tenha voltado a contactá-los com o fito de agendar novas visitas à fração referida em 4);

n) os réus, na altura referida em m), tenham transmitido que se tinham mudado para a zona de Almada e que só o filho deles residia na fração referida em 4), o qual não queria ser incomodado;

o) os réus tenham ainda transmitido à autora que já tinham “*rescindido*” o contrato de mediação imobiliária e que não mais queriam ser incomodados pela autora;

p) os réus tenham declarado que o negócio referido em 25) tinha tido intervenção da mediadora imobiliária “*United 4 Real, Lda*”;

q) a autora, por intermédio do consultor DD..., no início do mês de setembro de 2019, depois de obtida cópia do documento referido em 25), tenha convocado os réus para uma reunião, onde os confrontou e transmitiu que considerava devida a remuneração contratada;

r) a autora tenha obtido, como resposta, dos réus, que nada pagariam senão em sede judicial;

s) o descrito em 6) tenha ocorrido nos finais de ano de 2019;

t) os réus já tivessem anteriormente celebrado negócios com a imobiliária “Remax”;

u) o descrito em 7) tenha ocorrido no início do mês de maio do ano de 2019;

v) aquando do descrito em 7), CC... tenha solicitado aos réus os seguintes documentos: a caderneta predial e a certidão de registo predial do imóvel, a escritura de aquisição do imóvel, o certificado energético e ainda o cartão de cidadão dos réus, os quais foram entregues pelos réus no momento;

x) aquando do descrito em 7), tenha ficado acordado entre os réus e a “Remax” que esta iria dar início à abertura do processo e posteriormente contactaria os réus para a formalização do contrato de mediação imobiliária;

w) CC... não tenha contactado telefonicamente os réus;

y) o réu tenha firmado o acordo referido em 13), convencido que estava a outorgar o contrato com a Imobiliária “Remax”;

z) passado uma semana do descrito em 11), CC... e DD... tenham voltado à residência dos réus para que a ré assinasse o contrato referido em 13);

aa) os réus, convencidos que a mediadora CC..., com quem tinham mantido o contacto “Remax” se deslocava a casa deles para formalizar o contrato de mediação imobiliária entre os réus e a “Remax”, tenham anuído e outorgado o contrato sem ler;

bb) os réus, passado cerca de duas semanas após a assinatura do contrato de mediação, face à ausência de notícias por parte da imobiliária “Remax”, se tenham deslocado à imobiliária “Remax” com o intuito de saber informação sobre potenciais interessados na aquisição do imóvel, convencidos e conscientes que tinham celebrado um contrato de mediação com esta;

cc) no momento referido em bb) os réus se tenham apercebido que foram enganados por CC... e DD... e induzidos em erro por aquela, que se apresentou como mediadora da “Remax”;

dd) aquando da assinatura do contrato referido em 13), atendendo que o contrato em epígrafe no canto superior direito tinha a negrito e letra maiúscula a menção “EE...”, os réus tenham perguntado o significado e CC... tenha respondido que a “Remax” usa esta designação nos contratos;

ee) com base na confiança e convencidos que estavam a celebrar o contrato com a mediadora que contactaram, os réus não tenham lido o contrato de

mediação antes, nem após este ter sido remetido por via postal;

ff) só aquando do descrito em 32) é que os réus se tenham debruçado sobre o que consta no contrato e tenham confirmado que tinham sido enganados;

gg) os réus tenham sido informados pela imobiliária “Remax” que já foram participadas mais situações destas à “Remax” e que o caso seria objeto de participação à entidade reguladora;

hh) os réus em momento algum se tenham deslocado às instalações da autora e/ou tenham solicitado a esta qualquer serviço;

ii) os réus nunca tenham ouvido falar da autora;

jj) os réus, ao outorgarem o acordo referido em 13), tenham atuado convencidos que estavam a celebrar um contrato de mediação com a “Remax”, única empresa onde se deslocaram para celebrar o contrato de mediação para venda do imóvel e onde entregaram toda a documentação necessária a instruir o processo de mediação e elaboração do contrato;

kk) servindo-se dos documentos entregues pelos réus à “Remax”, a ex-mediadora desta tenha levado e usado abusivamente os documentos para elaborar o contrato de mediação com a autora e convencer os réus que estavam a celebrar o negócio com a “Remax”, quando na verdade assinaram um contrato com a autora;

ll) a autora, na pessoa da sua mediadora, de forma dolosa, tenha induzido os réus em erro, de forma intencional, premeditada e consciente, isto é, com dolo, levando-os a assinar o contrato de mediação com a autora quando tinha perfeito conhecimento que os réus não tinham consciência de que estavam a assinar o contrato com a autora;

mm) a forma ardilosa e indesculpável utilizada por CC... tivesse feito com que os declarantes tivessem caído em erro por efeito da conduta da representante da autora, caso contrário os réus não teriam celebrado o negócio com a autora, nem naqueles termos;

nn) CC... tivesse conhecimento que o réu é uma pessoa doente, com uma incapacidade de 69%, e se tenha aproveitado da fragilidade e debilidade física deste para o enganar intencionalmente;

oo) ao atuar conforme o descrito em 14), Vera ...não tenha agido em representação da autora;

pp) face à informação da “Remax” sobre a inexistência de contrato com esta, os réus tenham entrado em contacto telefónico com CC...., não tendo esta atendido a chamada telefónica;

qq) os réus tenham contactado DD...., pedindo explicações sobre o sucedido, tendo este respondido que “*agora já assinaram está assinado, nada a fazer*” e tenha desligado o telefone;

rr) os réus sejam pessoas de modestas condições económicas e poucas

habilitações, tendo os mediadores da autora usado a confiança e a humildade dos réus para os enganarem;

ss) os réus nunca tenham querido celebrar com a autora o acordo referido em 13);

tt) CC... e DD... Cepa tenham convencido os réus que estavam a assinar um contrato de mediação com a “Remax”;

uu) os mediadores CC... e DD... tenham preenchido os campos da cláusula de exclusividade do contrato referido em 13);

vv) CC... e DD... tenham explicado aos réus que, só depois de a mudança para a autora se efetivar, é que iriam “angariar” o prédio e outorgar o contrato de mediação imobiliária entre os réus e a autora;

xx) os réus tenham aceitado a explicação referida em vv) e, nessa sequência, tenham facultado a morada e os contactos a DD ... e CC... para posterior outorga do contrato de mediação imobiliária com a autora, fornecendo os documentos de identificação do prédio;

ww) CC... e DD... tenham atuado conforme o descrito em 11) para angariar o imóvel referido em 4);

yy) aquando do descrito em 11), CC... e DD... se tenham apresentado devidamente fardados com vestuário alusivo à autora e à marca EE... e com crachás identificativos da autora;

zz) os réus tenham sido sempre esclarecidos da totalidade, do alcance e consequências da outorga do contrato referido em 13);

aaa) os consultores imobiliários ao serviço da autora DD... e CC... tenham explicado aos réus qual o alcance de todas as cláusulas contratuais, designadamente, da cláusula 4.ª;

bbb) os réus nunca tenham solicitado quaisquer informações ou esclarecimentos relativamente ao teor do contrato de mediação imobiliária referido em 13);

ccc) Vera ... fosse gestora da sucursal da autora sita em Belém, onde os consultores DD... e CC... exerciam funções;

ddd) Vera ... fosse a denominada “Gestora de Hub”;

eee) Vera ... fosse a única representante da autora na loja de Belém, agindo como uma verdadeira gerente de loja.

A.2. Factos não provados:

B) Motivação de Direito - mérito do recurso:

B.1) - Do alegado incumprimento contratual e suas consequências

A Recorrente não questiona a qualificação do contrato dos autos como contrato de mediação imobiliária, espécie que integra a categoria de contrato de prestação de serviços, nominado e tipificado, que se rege pela disciplina do Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária (RJAMI), aprovado pela

Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

Como refere Carlos Lacerda Barata [\[2\]](#), citado a propósito na decisão recorrida e resulta dos artigo 2.º do RJAMI, o contrato de mediação é o *“contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição”*.

Trata-se de um contrato formal, bilateral, oneroso e de resultado, nos termos do qual a mediadora se compromete a angariar e a aproximar do proprietário um interessado que reúna as condições exigidas por aquele, necessárias à celebração de um contrato relativo a um imóvel, designadamente, quanto ao preço indicado e condições de pagamento, mediante o pagamento de uma determinada remuneração.

Em regra, só com a conclusão e a perfeição do negócio visado é devida a remuneração dos serviços da mediadora, pelo que, sem a obtenção do objetivo contratado, tal remuneração não é devida (art.º 19.º, n.º 1, do RJAMI).

Dispõe o artigo 16.º, n.º 2, alínea g) do RJAMI:

*«2 - Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
(...) g) A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente»*.

Como salienta Hígina Orvalho Castelo [\[3\]](#) esta norma «foca dois aspetos diferentes do contrato de mediação em regime de exclusividade: por um lado, a sua formação, necessariamente sujeita à forma escrita; por outro, os seus efeitos concretos, cuja especificação se deixa na disponibilidade das partes, mas que têm de constar obrigatoriamente do texto contratual».

A abrangência da *cláusula de exclusividade* dependerá, pois, do convencionalizado pelas partes, podendo, desde logo, ser “simples” ou “reforçada”.

Diz-nos, a propósito, Maria de Fátima Ribeiro [\[4\]](#):

«Encontram-se frequentemente, neste tipo de contratos, cláusulas de exclusividade: são cláusulas pelas quais as partes estabelecem que o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objecto o mesmo negócio (exclusividade simples), ou ainda pelas quais se prevê também que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio (exclusividade reforçada). Do ponto de vista temporal, a cláusula de exclusividade pode ser limitada no tempo (por um determinado período), ou ilimitada (por toda a duração do contrato de mediação).

Quando do teor do próprio contrato de mediação não resulte expressamente qual o alcance da exclusividade estabelecida em benefício do mediador, saber

se se está perante uma cláusula de exclusividade simples ou uma cláusula de exclusividade reforçada vai depender da interpretação do mesmo, considerando-se todas as circunstâncias conhecidas por ambas as partes, embora seja de considerar que, na dúvida, a exclusividade é simples - pois deve resultar claramente do contrato que o comitente se abstém de procurar ele próprio o melhor negócio, dispondo-se a remunerar o mediador no caso em que o consiga directamente (e não em resultado da actividade de mediação)» [Sublinhado nosso].

No caso em apreço, consta do acordo escrito celebrado que os Réus contratam a Mediadora (Autora) em regime de exclusividade (Cláusula 4^a, n.º1), prevendo o n.º 3 da Cláusula 4.^a que «*Nos termos da legislação aplicável, o regime de exclusividade previsto no presente contrato, implica que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respectivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade*».

A alusão, naquela cláusula, a “*promover*” o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária *inculca* estarmos perante um caso de *exclusividade simples* - a dita “*promoção*” reconduzida à actividade característica de uma mediadora (cfr. art.º 2 do RJAMI) não exclui a possibilidade de o proprietário do imóvel diligenciar pela sua venda

*

Na sentença recorrida considerou-se que a Autora não se podia prevalecer da Cláusula 4.^a, n.º 3 (da exclusividade), por se entender que o CMI ajuizado configura um contrato de adesão, que integra cláusulas gerais pré-elaboradas sem prévia negociação individual e às quais os Réus se limitaram a aderir, sendo, portanto, convocável o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro.

E que, uma vez que a Autora, ora Recorrente, não logrou demonstrar, conforme lhe competia nos termos do n.º 3 do art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, ter efectivamente disponibilizado e comunicado aos Recorridos, na altura da contratação, o conteúdo integral das cláusulas integrantes do contrato de mediação imobiliária em apreço, a falta de comunicação de tal cláusula (a da exclusividade) aos Réus/Recorridos tem como efeito a sua eliminação do conteúdo contratual.

A Recorrente insurge-se contra este entendimento obtemperando que não se está perante um contrato de adesão, que o contrato dos autos não configura um desses tipos contratuais inegociáveis, mormente no que respeita à exclusividade, em discussão, não se depreendendo a posição relativa dos contraentes seja do próprio texto contratual que se trata de acordo não

individualizado. Argumenta, em resumo, que os Réus poderiam sempre discutir a exclusividade com a Recorrente, excluí-la do texto contratual ou simplesmente negociar com outra sociedade de mediação imobiliária um CMI que melhor lhe aprouvesse.

Salvo o devido respeito, não assiste razão à Recorrente, pois da análise do texto impresso do contrato junto a fls. 65 e verso, quer dos factos provados sob o n.º 11, não impugnados, só se pode concluir que o contrato ajuizado configura um típico contrato de adesão, pré-elaborado pela Autora, a que os Réus se limitaram a subscrever, revelando-se manifesta a imposição, por parte da Autora, das respectivas cláusulas contratuais, designadamente da cláusula 4.ª referente à exclusividade.

Ora, não tendo sido feito prova pela Autora, como lhe cometia (art.º 5.º, n.º 3 do RJCCG) de adequado cumprimento dos deveres de informação e comunicação aludidos nos artigos 5.º, n.º 1 e 6.º do Dec.-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, nomeadamente da cláusula 4.º atinente à exclusividade, bem andou a Senhora Juiz *a quo* em considera-la excluída do texto contratual, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 8.º do referido RGCCG.

Donde, não poder a Autora/Recorrente prevalecer-se da referida cláusula contratual para obter dos Réus a remuneração reclamada nos autos.

E, como se procurará demonstrar, e sem conceder, ainda qual tal cláusula fosse válida, ainda assim a pretendida remuneração também não lhe era devida a coberto da mesma ou sequer à luz do artigo 19.º, n.º 2, do RJAMI aprovado pela Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

Vejamos,

Consta do acordo escrito celebrado que os Réus contratam a Mediadora (Autora) em regime de exclusividade (Cláusula 4ª, n.º1), prevendo o n.º 3 da cláusula 4.ª que «*Nos termos da legislação aplicável, o regime de exclusividade previsto no presente contrato, implica que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respectivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade*».

Como se disse, a alusão, naquela cláusula, a “*promover*” o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária *inculca* estarmos perante um caso de *exclusividade simples* – a dita “*promoção*” reconduzida à actividade típica de uma mediadora (cfr. art.º 2 do RJAMI) não exclui a possibilidade de o proprietário do imóvel diligenciar pela sua venda.

Aliás, não resulta claramente do contrato, como teria de constar, se se tratasse de uma cláusula de exclusividade reforçada, que os Réus se absteriam de procurar, eles próprios, comprador para o imóvel.

Todavia, como sustenta Higinia Orvalho Castelo [\[\[5\]\]](#) «sem prejuízo de as partes poderem manifestar claramente o seu acordo noutra sentença, a melhor interpretação de uma cláusula de teor idêntico ao do art.º 19, n.º 4, do revogado DL 211/2004 (só a empresa de mediação tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação) restringe a operacionalidade da cláusula ao afastamento da concorrência, não podendo ver-se como tal a iniciativa do próprio cliente. Por um lado, o campo de regulação do RJAMI é o da atividade empresarial de mediação imobiliária, devendo a cláusula em causa ser lida a esta luz. Por outro lado, a interpretação mais lata contende com as normas dimanadas do princípio da autonomia privada, na sua modalidade de liberdade contratual, que tanto peso têm no âmbito do direito privado, pelo que carece de uma indicação clara das partes nesse sentido». Tratando-se, assim, de um caso de “exclusividade simples”, a cláusula acordada não impedia os Réus de negociarem directamente a venda do imóvel - que foi o que terá sucedido no caso dos autos, não resultando demonstrada nos mesmos a intervenção de outro mediador imobiliário (da escritura de compra e venda documentada de fls. 40 a 42 não consta que este negócio teve a intervenção de mediador imobiliário) - cfr., ainda, n.ºs 24 e 25 dos factos provados. E esta era facticidade que à Autora caberia provar (artigo 342.º, n.º 1, do CPC), sendo certo que não alcançou tal prova, nem impugnou a matéria de facto dada como provada e não provada, conformando-se com a decisão sobre a matéria de facto.

Nas palavras de Maria de Fátima Ribeiro [\[\[6\]\]](#) «a exigibilidade da remuneração e a eventual existência de uma cláusula de exclusividade estão intimamente ligadas: pela cláusula de exclusividade, as partes determinam que o mediador terá direito à remuneração se o contrato pretendido for celebrado durante o período de exclusividade acordado. No caso da exclusividade simples, tal acontecerá sempre que esse contrato tenha sido celebrado em consequência da actividade de outro mediador, mas já não quando resulte da actuação do próprio comitente. Na vigência de uma cláusula de exclusividade reforçada, o direito do mediador existe, qualquer que tenha sido a origem da actividade que levou à conclusão do negócio». [Sublinhado nosso]

No caso *sub judice*, o que emerge dos factos provados é que o contrato de compra e venda celebrado pelos Réus em 27 de Agosto de 2019, o foi por negociação directa dos próprios Autores, sem intervenção de outro mediador e, aliás, numa altura em que os Réus já se haviam desvinculado validamente, desde Julho de 2019, por revogação ou denúncia unilateral, do CMI celebrado com a Autora, como bem se conclui na sentença recorrida, conforme fundamentação aí aduzida e que aqui damos por reproduzida, a qual

acompanhamos pelo seu acerto, por ser a interpretação mais consentânea com o princípio da liberdade contratual, basilar do direito dos contratos. [\[7\]](#)

Prosseguindo,

Está em causa, como se viu, uma situação de *exclusividade simples*

No que respeita à remuneração, *no caso de ser estipulada a cláusula de exclusividade*, determina o n.º 2 do artigo 19.º do RJAMI:

«2 - 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 ou arrendatário trespassante do bem imóvel».

Nos termos do n.º 1 do mesmo normativo, a «remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra».

Enquanto no regime geral do contrato de mediação a remuneração do mediador é condicionada pela celebração do contrato visado, no caso de contrato de mediação com cláusula de exclusividade, a remuneração do mediador, não se celebrando o contrato visado por causa imputável ao cliente, depende tão só do cumprimento bem-sucedido, pelo mediador, da obrigação a que ficou adstrito.

A este propósito refere Higinia Orvalho Castelo [\[8\]](#) que «a aplicação da norma contida no n.º 2 do art.º 19 implica a prova da efetiva obtenção de alguém genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação».

Entendimento este que tem vindo a ser adoptado pela jurisprudência e ao qual nos acolhemos [\[9\]](#).

Consoante se refere no indicado Acórdão da Relação de Coimbra, de 10-9-2019, «o mediador, se impetrar o pagamento da comissão, tem de provar, mesmo existindo exclusividade, que com a sua actividade tinha já arranjado interessado na celebração do negócio, ou que, certamente, o iria encontrar, e que este apenas não se concretizou por virtude da atuação culposa do cliente».

Ora, a prova dos pertinentes factos não foi feita nos autos, como se retira das alíneas f), g), h), i), j) e k), dos factos dados como não provados, matéria que não foi objecto de impugnação por parte da Recorrente e que assim se encontra fixada.

Dos factos provados o que resulta é que a actividade da Autora se circunscreveu à realização de acções de *markteing* em plataformas digitais (“

sites” e redes sociais) e distribuição de “flyers” (n.º 21).

Por conseguinte, a conclusão a retirar dos factos provados é a de que não fez prova de que conseguira alguém verdadeiramente interessado e pronto a celebrar o contrato nos termos previstos no contrato de mediação, ou sequer que estivesse em vias disso.

Neste conspecto, face aos factos provados e à perspectiva adoptada, a solução jurídica do caso só pode ser a de se considerar que os Réus não incumpriram o CMI e que a Autora não tem direito a receber qualquer remuneração no âmbito de aplicação do n.º 2 do art.º 19 do RJAMI.

B. 2) Do alegado abuso de direito

Subsidiariamente, a Autora invoca que a conduta dos Réus configura um inegável e inadmissível abuso de direito (conclusão w), tratando-se de alegação que já havia feito no articulado de resposta às excepções.

Para que haja lugar ao abuso de direito, é necessário a existência de uma contradição entre o modo ou fim com que o titular exerce o seu direito e o interesse a que o poder nele consubstanciado se encontra adstrito” (Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, vol. I, 6ª ed. pág. 516).

O instituto do abuso de direito é uma verdadeira «válvula de segurança» para impedir ou paralisar situações de grave injustiça que o próprio legislador preveniria se as tivesse previsto, é uma forma de “anti-finicidade” cujas consequências devem ser as mesmas de todo o acto ilícito.

O ordenamento jurídico, ao acolher esses conceitos moderadores, compromete-se a assegurar a confiança nas condutas e comportamentos das pessoas responsáveis ou imputáveis. E é assim que, enquanto princípio ético-jurídico fundamental, o princípio da confiança não pode deixar de ser tutelado pela ordem jurídica dando guarida e protecção à «confiança legítima baseada na conduta doutrem», designadamente quando esta conduta contrária à «*fides*» causar ou for susceptível de causar danos.

Um dos mais típicos actos abusivos gira à volta da expressão latina “*venire contra factum proprium*”, ou, abreviadamente, “*venire*”, que, pela sua musicalidade e expressividade, adquiriu o estatuto de figura sacramental ou fórmula sacrossanta, não fosse ela de origem canónica.

Na sua estrutura, o *venire* pressupõe duas condutas da mesma pessoa, ambas lícitas, mas assumidas em momentos distintos e distanciadas no tempo, em que a primeira (o *factum proprium*) é contraditada pela segunda (o *venire*), de modo que essa relação de oposição entre as duas justifique a invocação do princípio do abuso de direito. ^[10]

O *venire* tem a sua razão de ser no princípio da confiança enquanto exigência de que as pessoas sejam protegidas quando, em termos justificados, tenham sido conduzidas a acreditar na manutenção de determinados comportamentos

da comunidade humana, que se encontra organizada na base de relacionamentos estáveis, em que cada um deve ser congruente, não mudando constante e arbitrariamente de condutas, mormente que sejam nocivas o seu semelhante.

Descendo ao concreto das situações e respigando casos analisados pela jurisprudência, será abuso de direito, na modalidade do *venire contra factum proprium*:

- Ter o promitente interessado obtido o cumprimento de um contrato-promessa para, depois, vir arguir a sua nulidade; [\[\[11\]\]](#)

- Alguém ter celebrado um contrato e ter providenciado para o seu cumprimento durante 30 anos, para depois se apresentar a alegar a sua nulidade; [\[\[12\]\]](#).

Para Manuel de Andrade «há abuso do direito quando o direito, legítimo (razoável) em princípio, é exercido, em determinado caso, de maneira a constituir clamorosa ofensa do sentimento jurídico dominante; e a consequência é a de o titular do direito ser tratado como se não tivesse tal direito ou a de contra ele se admitir um direito de indemnização baseado em facto ilícito extracontratual» [\[\[13\]\]](#).

De outro ponto de vista, o acto abusivo é, em regra, no pensamento de Vaz Serra, o acto de exercício de um direito que, intencionalmente, causa danos a outrem, por forma contrária à consciência jurídica dominante na colectividade social. Só excepcionalmente se prescindindo da intenção de prejudicar terceiros quando a contraditoriedade àquela consciência, isto é, à boa fé e aos bons costumes, for clamorosa ou quando o direito for exercido para fim diverso daquele para que a lei o concede. [\[\[14\]\]](#)

No caso em apreço, o comportamento dos Réus, de revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária transcorrido cerca de um mês após a sua celebração, por dele se quererem desvincular, tem respaldo na lei e não representa qualquer ofensa, que sempre teria de ser clamorosa, do sentimento jurídico dominante (artigo 334.º do Cód. Civil). Note-se que tal revogação, admissível em face do princípio da liberdade contratual, nem carece de ser motivada por “justa causa”. [\[\[15\]\]](#)

Como se dá devida nota na sentença recorrida, “Pela afetação de recursos humanos e financeiros à promoção do imóvel objeto do contrato de mediação imobiliária, a autora poderia ter porventura direito a uma eventual indemnização pelos danos sofridos com a revogação ou denúncia antecipada do contrato em consequência da implementação do contrato de mediação imobiliária (os quais não foram, no entanto, peticionados), mas nunca direito à remuneração/comissão pretendida”

Em suma não se vislumbra ter havido violação da boa-fé por parte dos Réus ou sequer qualquer conduta dos mesmos violadora da confiança e contraditória com outra anteriormente assumida, potencialmente frustradora de expectativas criadas à Autora.

Assim sendo, vai inferida a arguida exceção de abuso de direito.

*

Improcede, portanto, o recurso, com a conseqüente confirmação da sentença recorrida.

Face ao seu decaimento, as custas do recurso serão suportadas pela Autora/ Recorrente.

IV - Decisão:

Pelo que ficou exposto, acordam os Juízes da 6.^a Secção da Relação de Lisboa em julgar totalmente improcedente a apelação e, conseqüentemente, em confirmar a sentença recorrida, ainda que com diferente fundamentação.

*

As custas do recurso ficam a cargo da Autora/Recorrente - artigo 527º do CPC.

*

Registe e notifique.

*

Lisboa, 17 de Março de 2022

Manuel Rodrigues

Ana Paula Albarran Carvalho

Nuno Lopes Ribeiro

[1] Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*. Almedina, 2017, 4ª edição revista, pág. 109.

[2] In estudo intitulado “*Contrato de Mediação*”, publicado no volume I da obra “*Estudos do Instituto de Direito do Consumo*”, julho de 2002, pág. 192),

[3] In «*Contrato de Mediação Imobiliária*», Verbo Jurídico, a que se pode aceder na internet, pág. 14, bem como em «*Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*», Almedina, 2015, pág. 96.

[4] In «*O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração*» a que se poderá aceder em <https://www.revistadedireitocomercial.com/o-contrato-de-mediacao>, págs. 248-249.

[5] Citado «*Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*», pág. 99.

[6] In «*O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração*» acima

referido, pág. 252.

[7] Cfr. sumariado no Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 11/03/2015, proferido no proc. n.º 115257/14.5YIPRT.C1, citado na sentença recorrida: “(...) II - *No contrato de mediação imobiliária o comitente pode unilateralmente desvincular-se do contrato de mediação com cláusula de exclusividade.* III - *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.* IV - *Tendo o comitente desistido da venda e revogado o contrato de mediação, antes de lhe ter sido dado conhecimento de um terceiro interessado, o mediador poderá ter direito a eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, mas não o direito à remuneração.*”

[8] Cfr. o citado «*Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*», pág. 131.

[9] Cfr., neste sentido, Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra, de 10-9-2019, proc. n.º 4996/17.5T8LRA.C1.; do Tribunal da Relação de Évora de 22-3-2018, proc. n.º 7439/16.8T8STB.E1.; e do Tribunal da Relação do Porto, de 03-07-2014, 563/13.0TBVCD.P1., todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[10] Cfr. Menezes Cordeiro, in “*Da Boa Fé no Direito Civil*” - Colecção Teses, pág. 745: “*O venire contra factum proprium*”.

[11] Acórdão da Relação de Coimbra, de 10.04.1984, in *BMJ*, 336/471.

[12] Acórdão da Relação de Lisboa, de 26.11.1987, proc. n.º 13161/86, 1.ª Secção.

[13] *Teoria Geral das Obrigações*, 3.ª ed., pg. 63-64.

[14] “*Abuso de Direito*”, in *BMJ* n.º 85, pág. 253, também citado por F. A. Cunha de Sá in *Abuso de Direito*, pg. 127.

[15] Para Vaz Serra (*RLJ* ano 100, pág. 340 e segs.), “salvo estipulação em contrário, o contrato de mediação deve considerar-se revogável. Não se trata de uma aplicação analógica das regras do mandato e da comissão, mas de uma consequência da própria natureza do contrato, tal como ela é de presumir ser querida pelos contraentes (...)” . No mesmo sentido., por ex., Maria de Fátima Ribeiro, *O Contrato de Mediação e o direito do mediador à remuneração*, Scientia Jurídica, 2013, pág.102).