

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2092/21.0T8OER.L1-2

Relator: MARIA JOSÉ MOURO

Sessão: 07 Julho 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Sumário

I - Apreciados os depoimentos das testemunhas na sua conjugação com os documentos constantes do processo, não resulta, de modo algum, demonstrada a ocorrência de um erro na apreciação dos meios de prova produzida, afigurando-se, antes, que a factualidade considerada provada (e não provada) não é desconforme com a realidade emergente daquela prova.

II - Prevendo a lei (RJAMI) que as partes, no contrato de mediação imobiliária, possam acordar que a remuneração da mediadora seja devida, no todo ou em parte, com a celebração do contrato promessa do contrato que a final é visado, em tal caso o direito à remuneração é adquirido pela mediadora, consoante estipulado com a celebração do contrato-promessa, sendo indiferente o cumprimento deste.

III - No caso dos autos, o acordo escrito celebrado entre a A. e a R. em 12-7-2019, seguindo o modelo permitido pelo nº 1 do art. 19 do RJAMI, previu que o direito à remuneração por parte da R., era por esta adquirido, na proporção de metade, com a celebração do contrato-promessa.

IV - O contrato promessa foi outorgado em 16-8-2019, havendo, então, sido entregue à A. pelo promitente comprador, determinada quantia a título de sinal, adquirindo a R. o direito a 50% da remuneração.

V - O contrato prometido não chegou a ser outorgado porque o promitente comprador desistiu do negócio (não havendo, aqui, uma não concretização por causa imputável à A.) sendo indiferente que o contrato prometido não se viesse a concretizar para a aquisição do direito à remuneração em 50% por

parte da R..

VI - Tendo a A. e a R. celebrado um novo contrato de mediação imobiliária com o mesmo objecto - o mesmo negócio relativamente ao mesmo imóvel - tacitamente puseram fim ao contrato antecedente, o qual foi substituído pelo segundo.

VII - Havendo a A. pago à R., quando da celebração do contrato promessa não apenas 50% mas a totalidade da remuneração, ocorreu um enriquecimento da R. que foi obtido à custa da A. e que carece de causa justificativa, no que respeita aos 50% da remuneração que excederam o previsto, e que R. se encontra obrigada a restituir à A..

Texto Integral

Acordam na Secção Cível (2ª Secção) do Tribunal da Relação de Lisboa:

*

I - MS intentou a presente acção declarativa com processo comum contra «Worldwidexxl, Lda.» e «Remax Internacional - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.».

Alegou a A., em resumo:

Em 12-7-2019 a A. celebrou com as RR. um contrato de mediação imobiliária para venda de um imóvel de que era proprietária. Em razão desse contrato veio a celebrar um contrato promessa de compra e venda do referido imóvel, o que sucedeu em 16-8-2019. Embora nos termos do contrato de mediação a A. devesse satisfazer nessa ocasião 50% da comissão acordada, a pedido da 1ª R. satisfez desde logo todo o valor, ou seja, também os 50% a pagar quando da celebração do contrato de compra e venda. Por motivos imputáveis ao promitente comprador, o contrato de compra e venda não se realizou e a comissão paga não foi devolvida.

Em 29-11-2019 a A. celebrou outro contrato de mediação imobiliária com as RR. para venda do mesmo imóvel, tendo-lhe sido explicado que se tratava de um mero formalismo e que o valor da comissão seria ajustado. Contudo, quando surgiu um interessado, foi pressionada para pagar novamente a comissão às RR., o

que fez, tendo-lhe sido dito que, de outro modo, o negócio não se concretizaria.

Concluiu a A. existir enriquecimento sem causa por parte das RR., pedindo a condenação destas a pagarem-lhe a quantia de 10.147,50 € acrescida de juros de mora vencidos e vincendos.

A R. «Worldwidexxl» contestou apresentando uma diferente perspectiva dos factos. Invocou a ilegitimidade passiva da R. «Remax» e sustentou que as

comissões são devidas atento o trabalho desenvolvido.

A A. desistiu da instância relativamente à R. «Remax», desistência que foi homologada por sentença, *tendo os autos prosseguido apenas quanto à R. «Worldwidexxl».*

Realizada audiência final foi proferida *sentença que decidiu nos seguintes termos*: «... julga-se a presente ação totalmente procedente, por provada e, em consequência:

- condena-se a Ré WORLWIDEXXL LDA., a restituir à Autora a quantia de €10.147,50, acrescida de juros de mora, calculados à taxa anual de 4%, contabilizados desde a data da sua citação (15/06/2021) até efetivo e integral pagamento».

Da sentença apelou a R. «Worldwidexxl», concluindo do seguinte modo a respectiva alegação de recurso:

a) A autora propôs a presente ação declarativa de condenação sob a forma de processo comum, contra a ré/recorrente e ainda contra a REMAX INTERNACIONAL, pedindo a condenação desta no pagamento da quantia de € 10.147,50, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, a título de enriquecimento sem causa.

b) Alegou para tal e em síntese que, em 12/07/2019 celebrou com as Rés um contrato de mediação imobiliária para venda de um imóvel de que era proprietária. Por força desse contrato celebrou um contrato promessa de compra e venda do aludido imóvel com terceiro, em 16/08/2019, tendo a Autora procedido ao pagamento às Rés da quantia agora peticionada, correspondente à totalidade da comissão acordada para venda do imóvel. Contudo, por motivos imputáveis ao promitente-comprador, o contrato de compra e venda não se realizou e a comissão paga não foi devolvida. Em 29/11/2019 celebrou outro contrato de mediação imobiliária com as Rés para venda do mesmo imóvel, tendo-lhe sido explicado que se tratava de um mero formalismo e que o valor da comissão seria ajustado. Contudo, quando surgiu um interessado, foi pressionada para pagar novamente a comissão às Rés, o que fez.

c) Citada para contestar, apenas a ré/recorrente apresentou contestação, onde invocou a ilegitimidade passiva da Ré REMAX e impugnando a matéria alegada, referindo que as comissões são devidas pelo trabalho desenvolvido.

d) A recorrida veio desistir da instância relativamente à Ré Remax Internacional Ld.^a, a qual foi admitida e homologada por sentença proferida em 12/11/2021, tendo os autos prosseguido apenas quanto à Ré/recorrente.

e) Realizou-se posteriormente o julgamento com observância do formalismo legal, vindo a ser proferida sentença que condenou a ré no pedido.

f) Existe, no entender da recorrente um erro na apreciação da prova constante

do processo e produzida em sede de julgamento que, atendendo à existência dos elementos probatórios nos autos, podem ser corrigidos por este tribunal superior e tidos em conta na adoção de outra decisão.

g) O tribunal a quo, deu como provado, sob o ponto 12 dos factos assentes que: “12) Para tal, foi referido à Autora que no fim existiria um acerto de contas uma vez que a Autora já tinha pago integralmente os honorários no primeiro contrato”.

h) O tribunal a quo, verte para dar como provado este facto que a sua convicção resulta dos depoimentos prestados pelas testemunhas PB (filha da autora, que representou a mãe no negócio) e JN (que vive em união de facto com a filha da autora).

i) Porém, destes depoimentos podemos retirar que, foram estas testemunhas quem, em representação da autora contactaram a ré para a venda da casa, que a casa foi inicialmente vendida a um cidadão Alemão, tendo a demandante lucrado com tal negócio, no caso, fazendo sua a quantia de 20.000,00 Euros, pelo facto de o comprador ter desistido do negócio.

j) Negócio esse que lhe foi proporcionado pelo trabalho e esforço da ré/recorrente, que tudo fez para a conclusão do negócio.

k) Das declarações prestadas pela testemunha PB, podemos verificar que, esta pagou voluntariamente e pela sua conveniência a totalidade da comissão relativamente ao primeiro negócio.

l) Sendo contrário às regras de experiência comum, dizer-se que alguém paga uma fatura (no caso relativa ao segundo negócio) alegando que isso seria para garantir a celebração de um contrato promessa de compra e venda, isto é, referindo que o fez por receio da não conclusão do contrato.

m) Com o maior respeito, o tribunal a quo errou quando sufraga a tese de que a autora pagou a fatura nº 193, respeitante a 50% da comissão do segundo negócio, para garantir a celebração do contrato promessa e que ficaria futuramente à espera de um acerto de contas.

n) A matéria de facto assente pelo Tribunal, designadamente no que se refere à celebração do segundo contrato e numa alegada coação no pagamento da comissão respeitante a este novo acordo, bem como, numa alegada ameaça quanto à celebração do contrato promessa e posterior escritura, não tem acolhimento na prova junto aos autos (datas em que os pagamentos foram realizados) nem tão pouco na prova produzida em audiência de discussão de julgamento.

o) Nem tão pouco resulta das regras de experiência comum, pois, se existia um alegado descontentamento quanto ao pagamento da primeira comissão (tese sufragada pela autora e aceite pelo Tribunal) qual seria a razão para a autora, representada pela sua filha e genro no negócio, celebrar um novo

contrato de mediação, sem previamente esclarecer a questão do valor pago, ou, durante a execução deste novo contrato, interpelarem a ré, designadamente quanto à devolução do pagamento realizado.

p) Se existia uma ameaça por parte dos mediadores envolvidos no negócio (como é defendido pela autora) porque razão esta nunca se insurgiu durante a execução do negócio, só o tendo feito após a conclusão do segundo negócio.

q) Porque não pediu a substituição dos mediadores envolvidos no negócio, nem esclareceu a questão da comissão já liquidada, nem tão pouco contactou os responsáveis legais da ré, no sentido de lhe transmitirem o seu descontentamento.

r) O tribunal a quo, errou quando deu como provados os pontos 8, 9, 18 e 19 dos factos assentes, pois da prova produzida em julgamento, resultou que, foi a autora, por intermédio da sua filha, por sua conveniência que pagou a totalidade da comissão acordada para o negócio, sendo seguro afirmar-se que, a celebração de uma promessa de venda não é razão para alguém ficar convencida sem qualquer dúvida que o negócio se irá concretizar.

s) O mediador não é parte no negócio (compra e venda) não podendo impor a sua vontade relativamente ao seu cumprimento, nem tão pouco condicionar a escritura de um imóvel ao pagamento da sua comissão.

t) Nos presentes autos, cabe sublinhar que, nenhuma testemunha inquirida, atestou ainda que de forma minimamente credível, designadamente quando, de que forma essa alegada ameaça foi realizada.

u) A recorrente irá juntar aos presentes autos de recurso a totalidade dos depoimentos prestados, como forma de possibilitar a esse Douto Tribunal uma análise global e isenta da prova produzida em julgamento.

v) Assim, atendendo à existência de elementos probatórios nos autos, que permitem ao Douto Tribunal da Relação de Lisboa, alterar a decisão da matéria de facto dado como provada pela primeira instância, donde, deverão os pontos 8, 9, 18, 19 e 23, dos factos assentes, ser transpostos para a matéria de facto dada como não provada.

w) A recorrente, para além de não concordar com a sentença recorrida no que diz respeito à matéria de facto por agora, tida por assente e provada, discorda igualmente da matéria de facto dada como não provada, designadamente no que concerne ao vertido pela primeira instância na alínea B).

x) Existe nesta matéria uma errada apreciação da prova, bem como, uma incorreta aplicação do ónus da prova, pois seria a autora, a beneficiária do afastamento do acordado relativamente ao segundo contrato, a quem competia provar a sua falta de compreensão aquando da celebração do novo contrato, o que não fez.

y) A recorrida não subscreveu o segundo contrato de mediação de imediato,

“no calor do momento”, pois teve este documento na sua posse antes de o subscrever, podendo colocar e esclarecer qualquer dúvida quanto ao mesmo, o que não demonstrou nos autos.

z) Ora, de acordo com as regras de experiência comum, dificilmente se compreende a tese de que a autora subscreveu o segundo contrato de mediação, convicta que se trataria de uma mera formalidade, como é vertido pela testemunha JN, que ao ser inquirido alegou “(...) em princípio, não teríamos que pagar nova comissão (...)”.

aa) O “convencimento” da autora só poderia ser considerado pelo Tribunal se este estivesse estribado em prova, pois durante todo o período contratual, em momento algum foi colocado em causa pela demandante, ou pela sua representante, a razão e necessidade de se celebrar um novo contrato, cujo cumprimento implicava o pagamento da quantia aí acordada.

bb) Verte o Tribunal recorrido, designadamente que os depoimentos das testemunhas PM e RV mostraram-se comprometidos, pouco claros e por vezes com uma postura defensiva e pouco lógica, tentando por várias vezes não responder diretamente às questões formuladas, o que os tornou pouco credíveis. Razão pela qual se junta aos presentes autos de recurso o depoimento integral de todos os depoimentos prestados em sede de audiência de discussão e julgamento.

cc) Pelo exposto, tendo em conta o disposto no nº 1 do artigo 662º do CPC, deverá julgar-se procedente a impugnação sobre a matéria de facto dada como não provada, aditando-se dessa forma a alínea b) dos factos não provados, a um novo ponto aos factos assentes, com idêntico teor.

dd) A recorrente, para além de não concordar com a douta sentença recorrida no que diz respeito à matéria de facto, discorda igualmente da interpretação e aplicação do Direito efetuada a estes mesmos factos, por agora, tidos por assentes e provados.

ee) Pelo que, independentemente da decisão que o recurso tiver relativamente à matéria de facto acima impugnada, a recorrente não pode deixar de apontar as razões da sua discordância com a douta sentença quanto ao Direito aplicado aos factos tidos por provados.

ff) No caso dos autos, concorda-se com a qualificação do contrato que constitui o objeto da lide, o qual corresponde efetivamente a um contrato de mediação imobiliária, celebrado em regime de exclusividade, cujo regime se mostra consagrado na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro (regime jurídico da atividade de mediação imobiliária).

gg) Neste tipo de contrato o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado. Trata-se de um

contrato bilateral e oneroso.

hh) Resulta dos autos que a ré na sua atividade comercial executou o contrato celebrado em 12 de julho de 2019 (primeiro contrato) que lhe foi incumbido, promovendo a comercialização do imóvel, logrando obter interessado para o mesmo, executando todos os atos necessários à sua perfeição.

ii) O mediador não tem como “obrigar” as partes do negócio (compra e venda) a celebrar o contrato definitivo, se estas resolvem o contrato por decisão uniliteral ou consensual tal não pode ser imputado ao mediador.

jj) O Tribunal a quo, defende a tese de que, a comissão paga pela autora nos autos não é devida, pois o contrato visado pelo exercício da mediação não se concretizou.

kk) A tese defendida pelo Tribunal recorrido, tem como base o entendimento que o mediador é parte no negócio, ou seja, na compra e venda, podendo o próprio exigir o cumprimento deste contrato, sendo responsável pelo seu cumprimento, isto é, só tem direito à remuneração se o negócio visado pela sua atividade se concluir. Entendimento que nos parece incorreto.

ll) A autora não alegou, nem provou, designadamente que o primeiro contrato não se concretizou por causa que não lhe foi imutável, sendo certo que, no caso, esta aceitou a resolução contratual ocorrida, fazendo suas as quantias que lhe foram entregues por força do trabalho, isto é, do cumprimento da prestação da ré.

mm) Na verdade, como é sabido, por regra, o contrato extingue-se com o seu cumprimento. Trata-se mesmo da causa natural de extinção dos vínculos contratuais: a realização da prestação a que o devedor se encontrava vinculado (artigo 762º nº 1 do CC). Dito de outro modo: a realização da prestação estabelecida no programa contratual previamente delineado aquando da celebração do contrato tem por efeito a cessação do contrato por via do cumprimento.

nn) A recorrente cumpriu ambos os contratos de medição, isto é, encontrou um legítimo comprador para o imóvel, tanto no primeiro negócio, como após a resolução contratual, logrando obter um interessado que concretizou o negócio visado.

oo) A autora beneficiou dos serviços da ré, em ambos os contratos, cujo trabalho lhe proporcionou ganhos em ambos negócios, auferindo do primeiro negócio a quantia de 20.000,00 Euros.

pp) Foi a autora que entendeu livremente em realizar os pagamentos, parcialmente antecipado no caso do primeiro negócio, mas, que teve por base o reconhecimento do cumprimento contratual por parte da ré.

qq) Entende o Tribunal que, não obstante a ré tenha cumprido com o acordado, isto é, tenha logrado pelo seu trabalho conseguir um comprador

para o imóvel que pagou a título de sinal a quantia de 20.000,00 Euros, que a autora recebeu, nada é devido à ré pelo facto de o comprador ter, com o consentimento e conhecimento da recorrida desistido do negócio.

rr) Com o devido respeito, tal entendimento é manifestamente injusto, pois a mediadora não pode intervir no cumprimento do contrato de compra e venda, não lhe podendo ser imputado o cumprimento do contrato visado pelo exercício da sua atividade.

ss) Se a autora não concordava com o pagamento da comissão, deveria ter transmitido essa posição à ré, recusando-se a celebrar o segundo contrato, onde se serviu novamente dos seus serviços, logrando obter um novo comprador para o imóvel, o qual pagou o preço por si pretendido.

tt) No caso dos autos, se primeiro negócio não se concretizou, tal não pode ser imputado à ré, pois esta tudo fez para a sua perfeição, defendendo os direitos da autora, providenciando pelo cumprimento do formalismo necessário à resolução contratual, promovendo todas as diligências necessárias à venda do imóvel, como é o caso da obtenção da autorização camarária e promovendo novamente a venda do imóvel, mediante a celebração de um novo contrato, no que a autora assentiu.

uu) Entende a recorrente que cumpriu a sua prestação contratual, (em ambos os contratos) pelo que in casu tem direito à remuneração acordada, uma vez que arranjou um potencial comprador para o imóvel da autora, pelo valor negociado pela demandante, tendo encetado as diligências com vista à celebração do contrato definitivo, que só não veio a ocorrer porque as partes no negócio negociaram a sua resolução.

vv) Razão pela qual, deve esse tribunal superior interferir de forma a repor a legalidade e justiça do caso concreto, revogando a decisão proferida, reconhecendo dessa forma o direito à recorrente em fazer suas as quantias auferidas por força do cumprimento contratual, por força dos contratos de mediação celebrados.

A A. contra alegou nos termos de fls. 129 e seguintes.

*

II - São as conclusões da alegação de recurso, no seu confronto com a decisão recorrida, que determinam o âmbito da apelação, salvo quanto a questões de conhecimento oficioso que possam ser decididas com base nos elementos constantes do processo. Assim, atento o teor das conclusões apresentadas, as questões que essencialmente se colocam são as seguintes: se deverá ser alterada a decisão sobre a matéria de facto provada; se a quantia de 10.147,50 € que a A. pagou à R. no âmbito do contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes em 12-7-2019 era efectivamente “devido”, tendo a R. cumprido os contratos de mediação outorgados e não

havendo lugar à restituição das quantias peticionadas.

*

III - 1 - O Tribunal de 1ª instância julgou provados os seguintes factos:

1) MS (Autora), na qualidade de proprietária do imóvel sito na Avenida J ... F ... B ..., n.º ..., 2C, Laveiras, Paço de Arcos, celebrou com Wordwidexxl Lda.

(Ré), na qualidade de mediadora imobiliária, em 12/07/2019, um acordo mediante o qual a segunda se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel pelo valor de €180.000,00, mediante retribuição correspondente a 5% acrescido IVA do valor da venda.

2) Acordaram que a Ré agia em regime de exclusividade.

3) O aludido acordo tinha uma validade inicial de 6 meses, contados da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos, caso não fosse denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção, ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

4) Acordaram ainda que a Autora procedia ao pagamento da retribuição devida à Ré do seguinte modo: 50% do valor após a celebração do contrato-promessa e 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

5) Acordaram que a retribuição só seria devida se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato ([\[1\]](#)).

6) Em 16/08/2019, por força das diligências desenvolvidas pela Ré, a Autora celebrou com terceiro um acordo mediante o qual prometeu vender e este prometeu comprar o imóvel da Autora pelo valor final de €165.000,00.

7) Nesse ato, o promitente-comprador entregou à Autora, a título de sinal, a quantia de €20.000,00.

8) Aquando da celebração do contrato-promessa, a Ré solicitou à Autora o pagamento da totalidade da retribuição acordada, referida em 1, o que a Autora assentiu.

9) Em 23/08/2019, a Autora entregou à Ré a título de retribuição o valor de €10.147,50, referente à totalidade dos honorários acordados, porque ficou convencida que o contrato definitivo de venda do imóvel iria ser efetuado.

10) O contrato de compra e venda do imóvel da Autora não se concretizou porque o promitente-comprador do contrato desistiu do negócio.

11) Após se ter gorado a celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a Ré comunicou à filha da Autora e à Autora que seria necessário celebrar um novo contrato de mediação imobiliária.

12) Para tal, foi referido à Autora que no fim existiria um acerto de contas uma vez que a Autora já tinha pago integralmente os honorários no primeiro contrato.

13) A Autora acedeu à celebração de um novo contrato e no dia 29/11/2019 foi

formalizado, entre as partes, um outro contrato de mediação imobiliária, tendo-lhe sido atribuído o n.º 1342/2019, figurando, como cliente, a Autora, e, como mediadora, a Ré.

14) As condições contratuais acordadas pelas partes foram idênticas às do contrato referido em 1.

15) Em data não concretamente apurada, a Ré angariou um novo interessado para a compra do imóvel da Autora.

16) Aquando da assinatura do contrato-promessa com o cliente angariado pela Ré, esta solicitou à Autora o pagamento de 50% dos honorários devidos por conta do contrato celebrado a 29/11/2019, como condição para celebrar o contrato de promessa.

17) A Ré procedeu à emissão, em 18/02/2020, da fatura n.º 193, por valor de €5.073,75, referente a 50% dos honorários devidos por conta do contrato n.º 1342/2019.

18) Em data não concretamente apurada, a Autora procedeu à liquidação do valor a que se reporta a fatura n.º193, para garantir a celebração do contrato de venda do imóvel, aguardando ainda pelo acerto de contas.

19) Nos dias que antecederam a celebração da escritura de venda do imóvel da Autora, esta e a sua filha foram contactadas pela Ré para proceder ao pagamento dos restantes 50% do valor dos honorários devidos por conta do contrato indicado em 13), sob pena de não o fazendo, não se celebrar a escritura.

20) Receosa da não celebração da escritura e das consequências daí advenientes, a Autora aceitou a proceder ao pagamento do remanescente dos honorários.

21) A Ré procedeu à emissão, em 26/02/2020, da fatura n.º 216, por valor de €5.073,75 EUR, referente a 50% dos honorários devidos por conta do contrato n.º 1342/2019.

22) Em data não concretamente apurada, no decurso do mês de fevereiro de 2020, a Autora procedeu à liquidação do valor a que se reporta a fatura n.º 216.

23) A Autora, através da sua filha, tentou contactar a Ré em várias ocasiões, para realizar o acerto de contas mas não obteve qualquer resposta da Ré.

*

III - 2 - O Tribunal de 1ª instância entendeu não se haver provado que:

- Com a celebração do contrato n.º1342/2019, em 29/11/2019, a Autora percebeu que o contrato celebrado em 12/07/2019 tinha cessado com a realização do contrato promessa de compra e venda.

*

IV - 1 - Antecedendo a análise da impugnação deduzida pela apelante,

entende-se que deveremos fazer uma precisão quanto ao conteúdo do ponto 5) do elenco dos factos provados cujo teor é o seguinte: «Acordaram que a retribuição só seria devida se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato».

Tenhamos em conta que o contrato de mediação imobiliária é um contrato formal - «obrigatoriamente reduzido a escrito», nos termos do nº 1 do art. 16 do RJAMI (lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pelo dl 102/2017, de 23-8). No caso que nos ocupa, as partes outorgaram, em 12-7-2019, o contrato escrito, documentado a fls. 7, para o qual ambas remetem nos articulados, transcrevendo a A., no artigo 10 da p.i., o teor do nº 1 da cl.ª 5ª : «Os honorários são devidos se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro».

Que o contrato integra aquela alegada cláusula está provado pelo dito documento (art. 376 do CC).

O juiz, ao proferir a sentença, deve ter em conta todos os factos que considere provados, tomando em consideração os que estão provados por documento (art. 607 do CPC). O mesmo pode (e deve) fazer a Relação (nº 2 do art. 663 e nº 1 do art. 662, ambos do CPC).

Sendo, assim, de rectificar o *ponto 5 dos factos provados*, atento o teor do contrato escrito junto aos autos a fls. 7, *passando o mesmo a ter o seguinte teor*:

«As partes acordaram que os honorários da R./mediadora seriam devidos se esta conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato, “nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro”».

Sustenta a A. que houve erro na apreciação da prova no que concerne aos pontos 12) e 8), 9), 18), 19) e 23) dos factos provados, defendendo que quanto aos últimos cinco referidos pontos os mesmos deveriam transitar para os factos não provados e depreendendo-se, igualmente, entender não dever ser considerado provado o ponto 12).

Bem como defende que o que consta dos factos não provados deverá transitar para os factos assentes.

Os pontos da matéria de facto em referência têm a seguinte redacção:

8) Aquando da celebração do contrato-promessa, a Ré solicitou à Autora o pagamento da totalidade da retribuição acordada, referida em 1, o que a Autora assentiu.

9) Em 23/08/2019, a Autora entregou à Ré a título de retribuição o valor de €10.147,50, referente à totalidade dos honorários acordados, porque ficou convencida que o contrato definitivo de venda do imóvel iria ser efetuado.

12) Para tal, foi referido à Autora que no fim existiria um acerto de contas uma vez que a Autora já tinha pago integralmente os honorários no primeiro contrato.

18) Em data não concretamente apurada, a Autora procedeu à liquidação do valor a que se reporta a fatura n.º193, para garantir a celebração do contrato de venda do imóvel, aguardando ainda pelo acerto de contas.

19) Nos dias que antecederam a celebração da escritura de venda do imóvel da Autora, esta e a sua filha foram contactadas pela Ré para proceder ao pagamento dos restantes 50% do valor dos honorários devidos por conta do contrato indicado em 13), sob pena de não o fazendo, não se celebrar a escritura.

23) A Autora, através da sua filha, tentou contactar a Ré em várias ocasiões, para realizar o acerto de contas mas não obteve qualquer resposta da Ré.

Facto não provado:

Com a celebração do contrato n.º1342/2019, em 29/11/2019, a Autora percebeu que o contrato celebrado em 12/07/2019 tinha cessado com a realização do contrato promessa de compra e venda.

Fundamentando o Tribunal de 1ª instância a sua convicção, no que a esta matéria concerne, nos seguintes termos:

«Com base no depoimento das testemunhas PB, JN (companheiro da testemunha PB e que presenciou algumas reuniões com os colaboradores da Ré) e RV, extraiu-se facto 8, sendo certo que a testemunha RV esclareceu que foi ele quem encontrou o promitente comprador e quem transmitiu à angariadora do imóvel - PM - que pretendia a antecipação do pagamento integral dos honorários no ato da celebração do contrato de promessa de compra e venda, de forma a assegurar a sua comissão.

O aludido pagamento foi confirmado por todas as testemunhas e encontra-se documentado nos autos pela fatura emitida pela Ré e pelo comprovativo de transferência bancária junto pela Autora.

As testemunhas PB e JN também referiram que foram elas que realizaram a transferência em nome da Autora e que aceitaram pagar a totalidade dos honorários acordados com a Ré no momento da celebração do contrato-promessa, uma vez que tinha sido recebido o montante relativo ao sinal e tudo indicava que a escritura ia ser realizada em breve.

A testemunha RV, que manteve o contato direto com o promitente comprador, foi explícito ao afirmar que o motivo da não celebração do contrato de compra e venda deveu-se exclusivamente a uma opção do promitente comprador, de nacionalidade alemã, que desistiu do negócio porque a sua companheira não gostou da localização do imóvel.

(...)

Gorada a primeira tentativa de venda do imóvel, as testemunhas PB e JN referiram que a Ré os contactou para ser realizado um novo contrato de mediação imobiliária com a Autora, dizendo que era necessário esse segundo contrato para se poder efetivar uma nova tentativa de venda, o que as testemunhas estranharam dado que o primeiro contrato ainda estava em vigor e o valor total dos honorários já tinha sido pago sem que o imóvel estivesse vendido. Ambas as testemunhas atestaram que a Ré, através da trabalhadora PM, esclareceu que era apenas uma formalidade para poderem prosseguir com as negociações e que os valores já pagos iam ser acertados a final, sendo o Diretor da Ré que iria fazer esse acerto. Ambas as testemunhas relataram a conversa de forma consentânea e referiram que a testemunha PB pediu a PM o contacto do aludido diretor de modo a perceber como é que ia ser feito o acerto de contas.

A testemunha PM também referiu que falou com a filha da Autora e seu companheiro para que a Autora celebrasse um novo contrato, acrescentando que era necessário celebrar um novo contrato porque se iria levar a cabo nova tentativa de venda, sendo esse o *modus operandi* habitual nestas situações, sem conseguir esclarecer o motivo dessa necessidade. Quanto aos valores pagos, afirmou num primeiro momento que nunca existiu essa conversa, e posteriormente admitiu que pode ter dado o contacto do Diretor da Ré eventualmente para esse assunto, mas que não se recordava.

Da conjugação dos depoimentos de PM, PB e TA (amiga da Autora), resultou que após a conversa das duas primeiras, a Autora deslocou-se a uma loja da REMAX para esta assinar um documento (que denominaram como «DPA»), que serviria para atestar que a venda do imóvel ao cidadão alemão não se iria concretizar de forma a garantir que a Autora pudesse fazer seu o sinal. De acordo com o depoimento de TA, nessa reunião estava a Autora, a testemunha e um colaborador da Ré, que se identificou como sendo o marido de PM, e que reafirmou a necessidade de firmar um novo contrato de mediação imobiliária. Mais uma vez foi garantido que esse documento era apenas uma formalidade e que não ia ser necessário proceder ao pagamento dos honorários, fazendo apenas um ajuste a final.

(...)

As testemunhas PB, JN e TA convenceram o Tribunal que a Autora ficou convicta que os honorários pagos no primeiro contrato seriam imputados ao segundo, e que no fim seria realizado um acerto de contas tendo em consideração as despesas com publicidade e outras entretanto realizadas, por tal lhe ter sido garantido pela Ré aquando da realização do segundo contrato.

(...)

Relativamente à venda do imóvel e ao pagamento de nova comissão, que se

encontra plasmado, foi confirmado pelos depoimentos de PB, JN, TA e PM. Importa referir que dos depoimentos das testemunhas da Autora aferiu-se que a Autora para além de não ter conhecimentos na matéria de venda de imóveis, nunca teve contacto com o comprador do imóvel (este segundo de nacionalidade chinesa), pelo que é plausível e credível que a Autora tenha ficado convencida (como atestaram as testemunhas) que sem o pagamento dos honorários no segundo contrato, a venda do imóvel não se ia realizar, e que foi isso que foi transmitido pela testemunha PM (pessoa que tinha o contato com o comprador e que em audiência de julgamento afirmou que considerava que todos os pagamentos feitos lhe eram devidos).

Relativamente ao facto 23, o Tribunal atendeu ao depoimento de PB, que foi corroborado pelo do seu companheiro, e que foram narrando as várias tentativas de contacto com responsáveis da Ré, sem sucesso».

Quanto à matéria não provada foi entendido que ela não resultava de nenhum meio de prova.

Nos termos do nº 5 do art. 607 do CPC o juiz aprecia livremente as provas, segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto, princípio que apenas cede perante situações de prova legal. O princípio da livre apreciação da prova situa-se na linha lógica dos princípios da imediação, oralidade e concentração: «é porque há imediação, oralidade e concentração que ao julgador cabe, depois da prova produzida, tirar as suas conclusões, em conformidade com as impressões recém colhidas e com a convicção que, através delas, se foi gerando no seu espírito, de acordo com as máximas da experiência aplicáveis» ([2]).

Ninguém negará, no que à prova testemunhal respeita, a relevância da imediação. Daí a vantagem do Tribunal de 1ª instância, perante quem a prova se produziu e que pôde assimilar elementos que, através das gravações da prova, não são susceptíveis de, do mesmo modo, chegarem a este Tribunal.

Consoante salienta Abrantes Geraldés ([3]) as diferentes circunstâncias em que se encontra o Tribunal de 1ª instância e o Tribunal de 2ª instância «deverão ser ponderadas na ocasião em que a Relação procede à reapreciação dos meios de prova, evitando a introdução de alterações quando, fazendo actuar o princípio da livre apreciação das provas, não seja possível concluir, com a necessária segurança, pela existência de erro de apreciação relativamente aos concretos pontos de facto impugnados».

Caberá, de qualquer modo, a este Tribunal ponderando a prova efectivamente produzida, concluir, atenta a sua própria convicção, se aquela prova não suporta os factos julgados provados e impugnados, utilizando para o efeito as *regras da experiência comum* e considerando critérios de *probabilidade séria e de razoabilidade* - isto no que concerne aos factos provados que a apelante

considera deverem ser julgados não provados. Bem como se, nos mesmos termos, a prova produzida conduz a que sejam julgados provados os factos não provados indicados pela apelante.

Analisámos os depoimentos das várias testemunhas referidas na fundamentação deduzida pelo Tribunal de 1ª instância e apontadas pela apelante que, aliás, cuidou de juntar aos autos transcrição dos depoimentos. Apreciados os depoimentos das testemunhas - na sua conjugação com os documentos constantes do processo, designadamente os documentos de fls. 7, 8, 9 - *não nos parece, de modo algum, resultar demonstrada a ocorrência de um erro na apreciação dos meios de prova produzida*. Afigura-se-nos, antes, que a convicção expressa pelo tribunal "a quo" *tem suporte* naquilo que a gravação de prova manifesta, não sendo desconforme com a realidade emergente daquela prova. Os depoimentos das testemunhas PB, JN e TA são no sentido que veio a ser expresso nos pontos da matéria de facto impugnados. Por outro lado, não é de duvidar, face aos documentos de fls. 8 e seguintes que a R. emitiu, em 16-8-2019, uma factura endereçada à A. no montante de 10.147,50 € (8.250,00 € mais IVA) e que veio a ser paga por transferência bancária, vindo a emitir, respectivamente em 18-2-2020 e em 26-2-2020 outras duas facturas, também endereçadas à A., estas no valor cada uma delas de 5.073,75 € (4.125,00 € mais IVA). O que se conjuga com o entendimento expresso pela testemunha PM de que para ela era "normal" que tivessem sido assinados dois contratos de mediação imobiliária relativamente ao mesmo imóvel, que tinham que pôr o imóvel novamente à venda, havendo que fazer novo contrato, que a A. não ficou prejudicada e que o sua opinião é a de que quando é obtido um comprador a mediadora tem direito à comissão. E que se conjuga, igualmente, com o depoimento da testemunha RV quando menciona que uma das condições do negócio (primeiro contrato de compra e venda previsto) era a de «pagamento da comissão a 100% no contrato promessa», o que foi aceite pelos proprietários, e de que, na sua perspectiva «o negócio fez-se» - apesar de não vir a ser realizada a escritura, por desistência do comprador, foi feito o contrato promessa, daí ter sido emitida uma factura aos proprietários.

Sendo certo que nada, atentos os meios de prova produzidos e face ao que acima expusemos, nos leva a concluir no sentido de ser julgado provado o facto que o Tribunal de 1ª instância considerou não provado.

Improcede, pois, a impugnação deduzida pela apelante, mantendo-se a matéria de facto julgada provada e não provada na sentença recorrida a que aquela se reporta.

Isto, sem prejuízo da nova redacção dada ao ponto 5) dos factos provados, acima decidida.

*

IV - 2 - O caminho prosseguido pelo Tribunal de 1ª instância foi o seguinte:

- nos termos do contrato de mediação celebrado entre as partes em 12-7-2019, a obrigação da R. era obter um interessado na compra do imóvel, sendo-lhe devidos os honorários logo que o negócio visado se concretizasse, e tendo o contrato promessa de compra e venda interesse, apenas, em termos de adiantamento de parte da obrigação de pagamento dos honorários;
- não se tendo celebrado o contrato definitivo por causa não imputável à A., mas tão só o contrato promessa, a R. não viu emergir na sua esfera jurídica o direito a receber os 5% do valor do preço do imóvel a título de honorários;
- o valor correspondente à totalidade do valor da retribuição - que a A. acedeu a pagar à R. no pressuposto de que a venda se ia concretizar - traduz-se num enriquecimento da R. obtido à custa da A. e sem que haja causa justificativa para tal.

Diverge a apelante, sustentando:

- que a R. executou o contrato celebrado em 12-7-2019 logrando obter interessado para o imóvel, executando todos os actos necessários à sua perfeição, não tendo como obrigar as partes a celebrar o contrato definitivo;
- que a A. aceitou a resolução contratual ocorrida (do contrato promessa), logrando a R. conseguir outro interessado que concretizou o negócio visado, deste modo cumprindo a R. ambos os contratos de mediação;
- que a R. cumpriu a sua prestação contratual em ambos os contratos tendo direito à remuneração respectiva;
- que foi a A. quem entendeu livremente realizar o pagamento antecipado quanto ao primeiro negócio.

Não está em discussão que entre as partes, A. e R., foi celebrado, em 12-7-2019, um *contrato de mediação imobiliária* - contrato a que é aplicável o disposto na lei 15/2013, de 8-2, com as alterações introduzidas pelo dl 102/2017, de 23-8. Podendo o contrato de mediação imobiliária ser definido, atento o teor das disposições constantes do referido diploma, como aquele «pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objeto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação» ([4]).

Na maioria das ocorrências o mediador assume a obrigação de diligenciar no sentido de encontrar interessado no contrato que o seu cliente deseje celebrar, configurando-se tal como uma obrigação de meios; a celebração do contrato visado não faz parte da prestação do mediador, é um acontecimento externo

àquela prestação. Constitui uma circunstância futura e incerta da qual as partes fazem depender um dos efeitos do contrato - a remuneração devida ao mediador, ou seja a prestação do cliente (5).

No contrato escrito a que se reportam os autos, celebrado em 12-7-2019, a R., na qualidade de mediadora imobiliária, obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra de um imóvel sito em Laveiras e de que a A. era proprietária, pelo valor de €180.000,00, mediante retribuição correspondente a 5% acrescido IVA do valor da venda, havendo as partes acordado que a R. agia em regime de exclusividade e tendo o acordo uma validade inicial de 6 meses, contados da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos, caso não fosse denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção, ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

No que concerne à retribuição da R. as partes acordaram:

- que os honorários só seriam devidos se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato, «nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro»;
- que a A. procedia ao pagamento da retribuição devida à R. do seguinte modo: 50% do valor após a celebração do contrato-promessa e 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

Do contrato de mediação imobiliária, que tem como requisito a sua redução a escrito (nº 1 do art. 16 do RJAMI) devem *constar obrigatoriamente determinados elementos*, referenciados nas diversas alíneas do nº 2 do art. 16 do RJAMI, entre as quais a «*identificação do negócio visado pelo exercício da mediação*» (alínea b)) e as *condições de remuneração, bem como a forma de pagamento* (alínea c)).

Aqui, o *negócio visado era a venda do imóvel supra aludido*, com as condições de remuneração que mencionámos - a retribuição só seria devida se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato («nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro») e a A. procedia ao pagamento da retribuição devida à R. 50% do valor após a celebração do contrato-promessa e 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

Os termos acordados entre as partes estão em consonância com o disposto no art. 19 do RJAMI para o qual, aliás, remetem diretamente. Aquele artigo, designadamente, determina nos seus nºs 1 e 2:

«1 - 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.

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 trespessante do bem imóvel».

Face á lei, a conclusão (e a perfeição, ou seja, eficácia) do contrato visado não marca apenas o momento em que a remuneração é devida, sendo, mais do que isso, «uma circunstância sem a qual não nasce para a mediadora o direito à remuneração» ([6]).

Todavia, prevendo-se que *as partes possam acordar que a remuneração, total ou parcialmente, seja devida com a celebração do contrato promessa do contrato que a final é visado*, entende Higinia Orvalho Castelo ([7]) que nessas circunstâncias, «o direito à remuneração é adquirido pela mediadora (total ou parcialmente, conforme estipulado em sede de contrato de mediação) com a celebração do contrato-promessa, sendo indiferente o cumprimento deste.

Ainda que o contrato definitivo não venha a ser celebrado, o direito à remuneração da mediadora, na medida em que foi adquirido aquando da celebração do contrato promessa, mantém-se». Esclarecendo que a antecipação (total ou parcial) do pagamento da remuneração para o momento do contrato promessa não contende com a estrutura típica do contrato de mediação no qual a remuneração se torna devida com a ocorrência de um evento externo à sua prestação - esse evento tanto poderá ser o contrato definitivo como o contrato promessa. E afirmando que ao ser estabelecido no art. 19 «que a remuneração da empresa é devida (total ou parcialmente) com a conclusão e perfeição do contrato-promessa, caso no contrato de mediação esteja prevista uma remuneração nessa fase, a lei resolve a questão de saber se, tendo sido acordado que a remuneração é devida com a celebração do contrato-promessa, o mediador tem direito à remuneração nessa altura».

Acrescentando que caso se trate de um contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade (como é, aliás, o caso dos autos) em que tenha sido acordada idêntica cláusula de remuneração (em parte com o contrato-promessa e em parte com o contrato final), caso este último não chegue a ser celebrado, a mediadora pode, ainda assim, ter direito à remuneração integral, por força do disposto no nº 2 do art. 19, «se a não celebração do contrato final for imputável ao cliente da mediadora e este for o proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel».

Também Fernando Baptista de Oliveira ([8]) refere que do normativo do nº 1 do art. 19 «*resulta que a remuneração é devida aquando da conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou aquando da*

outorga do contrato-promessa – mas, neste caso, apenas se no contrato de mediação estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase».

Reiterando que outra «situação excepcional em que a remuneração da empresa mediadora pode ser devida é a de ter sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação e as partes terem previsto o pagamento da remuneração após a sua celebração (artº 19º/1)». E mencionando que no «que tange ao contrato-promessa, a jurisprudência tem-se pronunciado acerca da possibilidade de antecipação da remuneração ou de parte dela para o momento da sua celebração. O que está, aliás, em sintonia com a prática corrente de se inserir nos contratos de mediação uma cláusula a conceder à mediadora a possibilidade de exigir tal antecipação remuneratória (ver artº 19º/1, 2ª parte, da Lei 15/2013)».

Opinião divergente é a manifestada por Maria de Fátima Ribeiro ([9]) quando refere: «...a nosso ver, cabe fazer aqui a distinção entre a liberdade das partes para convencionarem que existe uma remuneração autónoma na situação em que seja celebrado um contrato-promessa e a sua liberdade para acordarem que a remuneração prevista no contrato de mediação para a conclusão do negócio pretendido é devida no momento em que seja celebrado contrato-promessa. Neste último caso, ainda cabe distinguir o seguinte: uma coisa será acordar que a obrigação de pagamento da remuneração nasce com a celebração do contrato-promessa, outra bem diferente é pactuar que o pagamento da mesma pode ser antecipado para o momento da celebração do contrato-promessa»

Concluindo, ao responder à questão de saber se as partes podem acordar que a obrigação de pagamento da remuneração nasce com a celebração do contrato-promessa: «... a nosso ver, tal não é possível, por razões que se prendem com a economia do contrato de mediação e que decorrem de tudo o que fica exposto supra. Assim sendo, se as partes convencionam, nos termos referidos, a antecipação do pagamento de parte ou da totalidade da remuneração para o momento da celebração do contrato-promessa e, afinal, não se celebra o negócio definitivo, as quantias recebidas pela empresa devem ser devolvidas ao cliente.

Esta solução encontra lugar paralelo no n.º 3 do artigo 19.º (onde se estabelece que, quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respetivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize) – de resto, o teor deste n.º 3 também conforta o entendimento de que a lei não poderia, agora, pretender afastar a possibilidade de as partes, por acordo, anteciparem o momento do pagamento

da remuneração à empresa para a celebração do contrato-promessa relativo ao negócio visado».

Tendo em conta o dispositivo – que nos parece claro – do nº 1 do art. 19 do RJAMI propendemos para o entendimento enunciado em primeiro lugar, nos termos ali explicitados ([10]).

*

IV - 3 - Havendo que interpretar o clausulado no contrato celebrado entre as partes (arts. 236 e 238 do CC), não podemos obliterar que este, dispondo que os honorários da R. apenas seriam devidos se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato, remetia após para os “termos” e as “exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro”, para seguidamente consignar que a A. procederia ao pagamento da retribuição devida à R. 50% do valor após a celebração do contrato-promessa e 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio. O acordo escrito celebrado em 12-7-2019, seguindo o modelo permitido pelo nº 1 do art. 19 do RJAMI, *previu que o direito à remuneração por parte da R., era por esta adquirido, na proporção de metade, com a celebração do contrato-promessa.*

O contrato promessa foi outorgado em 16-8-2019 (havendo então sido entregue à A., a título de sinal, 20.000,00 €) - *sendo indiferente que o contrato prometido não se viesse a concretizar.* O direito da R. a 50% da remuneração (5.073,75 €), na medida em que foi adquirido quando da celebração do contrato promessa, mantinha-se.

*

IV - 4 - *Sucedo que a A. pagou, então, mais do que aquilo a que estava obrigada nos termos do contrato celebrado (5.073,75 €).* Provou-se que quando da celebração do contrato promessa, a R. solicitou à A. o pagamento da totalidade da retribuição acordada ao que a A. assentiu: tendo ficado convencida que o contrato definitivo de venda do imóvel iria ser efetuado, em 23-8-2019 a A. entregou à R., a título de retribuição, o valor de 10.147,50 €, referente à totalidade dos honorários acordados.

Porém, o contrato definitivo não chegou a ser outorgado porque o promitente comprador desistiu do negócio.

Aqui, não haverá uma não concretização do negócio por causa imputável à A., nos termos previstos no nº 2 do art. 19 do RJAMI como a apelante parece pressupor (ver a conclusão II) – quem desistiu do negócio foi a outra parte no contrato promessa, o promitente comprador, o contrato de compra e venda não foi concretizado devido àquela desistência. Vem-se entendendo que a expressão “por causa imputável ao cliente” tem subjacente um juízo de culpa, que aqui, manifestamente, não se verifica ([11]).

Logo após, a R. procedeu à comunicação de que seria necessário celebrar um novo contrato de mediação imobiliária, sendo referido que no fim existiria um acerto de contas, uma vez que a A. já tinha pago integralmente os honorários no primeiro contrato; a A. aceitou à celebração de um novo contrato, o que teve lugar em 29-11-2019, com condições contratuais idênticas às do anterior. Posteriormente, a R. angariou um novo interessado para a compra do imóvel da A., pagando-lhe esta 50% dos honorários quando da assinatura do contrato promessa e o remanescente antecedendo a celebração da escritura de venda. Todavia, este último pagamento foi realizado «sob pena de não o fazendo, não se celebrar a escritura» e a A. a ele procedeu «receosa da não celebração da escritura e das consequências daí advenientes».

Não estando em discussão eventuais vícios na formação da vontade de contratar por parte da A. (não concretizados por esta no articulado respectivo), dos factos provados resulta que entre a A. e a R. foi celebrado um *novo contrato de mediação imobiliária com o mesmo objecto - o mesmo negócio relativamente ao mesmo imóvel.*

Com o novo contrato - de conteúdo idêntico - *foi, tacitamente, posto fim ao contrato antecedente*, o qual foi substituído por aquele ([12]).

Não sendo logicamente admissível a manutenção em paralelo dos dois contratos de mediação, *o primeiramente celebrado cessou os seus efeitos - por vontade das partes - ao ser substituído pelo segundo.*

A A. procedeu ao pagamento das remunerações previstas no segundo contrato, aguardando um “acerto de contas” relativamente às quantias anteriormente satisfeitas, “acerto de contas” que lhe fora referido mas que não teve lugar.

*

IV - 5 - Manifestámos supra (IV - 3) que entendemos haver a R. direito - adquirido quando da celebração do contrato promessa e que se manteve - a receber 50% da remuneração estipulada (5.073,75 €). Sucede que *a A. pagou, então, mais do que aquilo a que estava obrigada nos termos do contrato celebrado, a solicitação da R., a que aceitou, na convicção de que o contrato definitivo se concretizaria - o que não sucedeu.*

Dispõe o art. 473 do CC:

«1. Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou.

2. A obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objecto o que for indevidamente recebido, ou o que for recebido por virtude de uma causa que deixou de existir ou em vista de um efeito que não se verificou».

Vem-se entendendo que a obrigação de restituir fundada no enriquecimento

sem causa pressupõe a verificação cumulativa de *três requisitos* ([13]):

1 - Que haja um *enriquecimento*, consistindo este na obtenção de uma vantagem de carácter patrimonial, seja qual for a forma que essa vantagem revista - aumento do activo patrimonial, diminuição do passivo, uso ou consumo de direito alheio, ou exercício de direito alheio, poupança de despesas;

2 - Que aquele enriquecimento *careça de causa justificativa*, ou porque nunca a tenha tido, ou tendo-a inicialmente a haja depois perdido - o que se traduz na inexistência de uma relação ou de um facto que à luz dos princípios aceites no sistema legitime o enriquecimento;

3 - Que o enriquecimento tenha sido *obtido à custa de quem requer a restituição*.

Uma das hipóteses de enriquecimento é o *enriquecimento por prestação* - quando alguém efectua uma prestação a outrem verificando-se uma ausência de causa que permita a recepção ou a manutenção da prestação em referência ([14]); modalidades do mesmo serão a repetição do indevido, a restituição por posterior desaparecimento da causa e a restituição por não verificação do efeito pretendido.

No caso que nos ocupa *ocorreu um enriquecimento da R.* - como vimos, o enriquecimento consistirá na *obtenção de uma vantagem de carácter patrimonial*, seja qual for a forma que essa vantagem revista e, a verdade, é que a A., no convencimento de que a prometida venda se efectuaria, entregou à R. - que a recebeu - a quantia de 10.147,50 €, excedendo em 5.073,75 € o valor correspondente à remuneração efectivamente em dívida. Esse enriquecimento da R. - que *foi obtido à custa da A.* - *carece de causa justificativa*: a entrega dos 5.073,75 € foi feita no pressuposto de que os mesmos viriam posteriormente a ser devidos à R., o que não se veio a verificar uma vez que a pressuposta venda do imóvel ao promitente comprador se não concretizou e a A. e a R. fizeram cessar o contrato de mediação imobiliária vigente, tendo celebrado outro contrato.

Na realidade, a *falta de causa* traduz a inaplicabilidade, em concreto, de uma norma que legitime a aquisição ou o enriquecimento ([15]) - o que indubitavelmente *sucede no caso em análise, no que concerne aos aludidos 5.073,75 €, que, assim, a R. se encontra obrigada a restituir à A.*

*

V - Face ao exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente a apelação, alterando a sentença recorrida, do modo que a R. é condenada a restituir à A. a quantia de 5.073,75 € (cinco mil e setenta e três euros e setenta e cinco cêntimos) bem como a pagar juros de mora sobre aquela quantia, contados à taxa anual de 4%, desde 15-6-2021 e até efectivo

pagamento, sendo absolvida do mais pedido.

Custas da acção e da apelação por A. e R. na proporção de metade.

*

Lisboa, 7 de Julho de 2022

Maria José Mouro

Sousa Pinto

Vaz Gomes

[1] Havendo que atender à rectificação adiante concretizada.

[2] Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, «Código de Processo Civil Anotado», II vol., Almedina, 3ª edição, pag. 709.

[3] Em «Recursos no Novo Código de Processo Civil», Almedina, 7ª edição, pags. 349-350.

[4] A definição é a dada por Higinia Orvalho Castelo, em «Contrato de mediação imobiliária», pag. 2, acessível na Internet, Verbo jurídico.

[5] Ver Higinia Orvalho Castelo, em «Regime Jurídico da Atividade Imobiliária Anotado», Almedina, 2ª edição, pag. 44.

[6] Higinia Orvalho Castelo, citado «Regime Jurídico da Atividade Imobiliária Anotado», pag. 138.

[7] No citado «Regime Jurídico da Atividade Imobiliária Anotado», pags. 142-143.

[8] No eboock do CEJ «Direito dos Contratos - O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial: uma abordagem jurisprudencial», pags. 48-50 e 56.

[9] Em «O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração» a que se poderá aceder em www.revistadedireitocomercial.com, pags. 237-241.

[10] Defendido por Higinia Lopes Castelo e considerado por Fernando Baptista de Oliveira.

[11] Assim, considerou a Relação do Porto, no seu acórdão de 27-1-2022, ao qual se pode aceder em www.dgsi.pt, proc. 14716/20.1T8PRT.P1, que o nº 2 do art. 19 deve ser interpretado «como vedando apenas que a não concretização do negócio resulte de um puro juízo arbitrário ou discricionário do cliente que rompa com a expectativa criada com a celebração do contrato de mediação e em função da qual o mediador confiou que o cliente pretendia mesmo o negócio e por isso de dispôs a exercer a sua actividade em prol da concretização deste.

A causa imputável ao cliente de que fala a norma não é toda a causa que se situe na esfera de disponibilidade do cliente (que resulte da sua livre vontade ou de factores que ele pode e deve controlar), é essencialmente o evento em relação ao qual se possa afirmar que só por razões censuráveis o cliente fez

com que o negócio visado não fosse concretizado. Sendo possível esse juízo de censura a remuneração é devida; não sendo possível do ponto de vista normativo censurar o comportamento que é causa adequada da não concretização do negócio a remuneração não é devida, ainda que o comportamento esteja relacionado ou se prenda com a pessoa do cliente». Constando do sumário do acórdão da Relação de Coimbra de 10-9-2019, ao qual se pode aceder em www.dgsi.pt, proc. 4996/17.5T8LRA.C1: «Na previsão do nº2 do artº 19º da Lei nº15/2013 de 08.02, o direito da mediadora à remuneração da comissão apenas emerge se provados factos alicerçantes de imputação de um juízo ético jurídico de censura ao comitente e, bem assim, se provado que, não fora a atuação deste, a venda a cliente por si apresentado seria realizada no período daquela vigência».

[12] O CC distingue entre a declaração negocial expressa e a declaração tácita - art. 217; a declaração é expressa quando feita por palavras, escrito ou qualquer meio de manifestação da vontade e é tácita quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade a revelam.

A declaração tácita é aquela que é feita mediante factos que tendo como finalidade primária algo de diferente, permitem deduzir com toda a probabilidade uma vontade funcional ou negocial. Na declaração tácita, os actos em que ela se traduz são meramente significativos de uma vontade funcional ou negocial pré-existente. São factos concludentes ou significativos. Entre os factos concludentes e a declaração há um nexo de presunção juridicamente lógico-dedutivo. A declaração não é formada pelos factos concludentes, deduz-se deles

[13] Pires de Lima e Antunes Varela, «Código Civil Anotado», vol. I, pag. 427.

[14] Menezes Leitão, «Direito das Obrigações», 5ª edição, I vol., pags. 414 e seguintes.

[15] Assim, Diogo Costa Gonçalves em «Código Civil Comentado», coordenação de Menezes Cordeiro, vol. II, Almedina, 2021, pag. 391.