jurisprudência.pt

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3873/21.0T8PRT.P1

Relator: PAULO DUARTE TEIXEIRA
Sessão: 13 Julho 2022
Número: RP202207133873/21.0T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA **INTERVENÇÃO DE DUAS MEDIADORAS**

REMUNERAÇÃO

Sumário

I – A remuneração da mediadora depende da relação de causalidade entre a sua actividade e a celebração efectiva do contrato.
II - Quando no mesmo negócio intervieram duas mediadoras a actividade de ambas deve ser remunerada se ambas forem decisivas para a efectiva celebração do acordo.
III - Deve ser considerada causal do acordo final a actividade da intermediária que publicita o imóvel, publica imagens do mesmo, organiza a visita dos compradores, apresenta-os aos vendedores e intervém na fase de negociação, nos termos da qual as partes fixaram o preço, a data provável da escritura e acordaram em celebrar um contrato-promessa.
IV - A remuneração simultânea das duas mediadoras, não está prevista na lei de mediação, pelo que essa lacuna deve ser integrada por analogia com a previsão do art. 17º, do contrato de agência que estabelece “que, quando exista sucessão de agentes no tempo, o agente não tem direito à comissão na vigência do contrato se a mesma for devida, por força do n.º 3 do artigo anterior, ao agente que o anteceder, sem prejuízo de a comissão poder ser repartida equitativamente entre ambos, quando se verifiquem circunstâncias que o justifiquem.”

Texto Integral

PROCESSO N.º 3873/21.0T8PRT.P1

Sumário:
……
……
……

*
*
1. Relatório J... - Sociedade de Mediação Imobiliária, Ld.ª intenta contra AA e BB, a presente acção declarativa de condenação em processo comum, pedindo que os réus sejam condenados a proceder ao pagamento da remuneração de €17.875,00, acrescido de IVA à taxa de 23%, perfazendo o total de €21.986,25, devida por serviço de mediação imobiliária, bem como juros de mora vencidos à taxa legal no montante de €433,71 e juros vincendos até efetivo e integral pagamento.
Os réus contestaram, impugnando parcialmente a matéria de facto, invocando, além do mais que a remuneração não é devida, porquanto o contrato de mediação foi resolvido pelo réu por força do incumprimento definitivo da autora das suas obrigações, ainda antes de ter sido celebrado o contrato-promessa de compra e venda e escritura com os compradores; e, ainda, porquanto a autora atuou culposamente, incumprindo as suas obrigações, o que determinou uma perda de interesse dos potenciais compradores e uma perda do negócio por parte dos réus, que apenas foi salvo pela posterior intervenção da empresa P..., Unipessoal, Lda. Caso assim não se entenda, pediu que a ação fosse julgada parcialmente procedente com a fixação de uma comissão reduzida a metade, pelo valor final de €8.937,50, acrescido de IVA.
A autora respondeu nos termos constantes de fls. 92 e ss.
Procedeu-se à realização de audiência final, e foi elaborada sentença que julgou a acção parcialmente procedente, condenando os réus a pagar à autora a quantia de €8.937,50, acrescido do IVA e juros de mora à taxa legal, a contar de 23-01-2021;
Inconformados vieram estes recorrer, o qual foi admitido como de apelação, com efeitos devolutivos e com subida nos próprios autos.
*
2.1. Apresentaram as seguintes conclusões
A) O Tribunal recorrido deu como provado que i) o contrato de mediação celebrado entre os Recorrentes ea Recorrida foi em regime de não exclusividade, ii) que para além da Recorrida havia outras mediadoras envolvidas na venda do imóvel igualmente em regime de não exclusividade, nomeadamente a mediadora P...; iii) que o contrato promessa de compra e

venda não se concretizou entre os potenciais compradores com a intervenção da Recorrida por decisão exclusiva dos potenciais compradores; iv) que os potenciais compradores perderam o interesse na compra do imóvel por 363.500 euros (valor obtido pela Recorrida) v) que os potenciais compradores acabaram por celebrar um contrato promessa de compra e venda na sequência dos esforços e mediação empregues pela P... pelo preço de 357.500; vi) que os Recorrentes pagaram €2.460,00 euros de comissão à P....

B) O Tribunal *a quo* incorreu num manifesto erro de julgamento de direito violando o artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro uma vez que apesar de dar como provado que: i) Que o contrato de mediação celebrado entre a Recorrida e os Recorrentes foi estabelecido em regime de não exclusividade e que a não concretização do contrato promessa de compra e venda do imóvel com a intervenção da Recorrida foi totalmente alheio à vontade e decisão dos Recorrentes (clientes); ii) Que a frustração do negócio com a intervenção da Recorrida se ficou a dever à "*exclusiva vontade dos potenciais compradores*"

C) Concluiu ao arrepio do artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, em contradição com a jurisprudência e doutrina sobre esta temática que o próprio Tribunal *a quo* citou, que os Recorrentes deveriam ser condenados a pagar 50% do valor da comissão à Recorrida por um negócio que não concluiu.

D) Nos termos do artigo 19.º n.ºs 1 e 2 da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, o pagamento da comissão à mediadora só poderia ser devido com a verificação de uma de duas condições i) nos contratos em regime de não exclusividade, com a conclusão do negócio visado pelo exercício da mediação **ou** ii) nos casos em que há um regime de exclusividade, o negócio não se concretize por causa imputável ao cliente.

E) Conforme foi dado como provado na matéria de facto, o negócio não se concluiu com a intervenção da Recorrida mas sim pela intervenção da P... em condições mais vantajosas tanto para os Recorrentes/clientes como para os compradores (menor valor da comissão e menor preço do imóvel) (cfr. Alíneas T', A'', C''e D'' da matéria de facto da Sentença);

F) Mesmo que o contrato de mediação entre as Recorrentes e a Recorrida em causa tivesse sido estipulado em regime de exclusividade (o que não foi o caso dado que o foi em regime de não exclusividade) (cfr. Alínea D da matéria de facto dada como assente na Sentença), o pagamento da comissão só seria devida se a não concretização do negócio se tivesse ficado a dever à actuação dos clientes/Recorrentes.

G) Conforme foi dado como matéria de facto provada, o contrato promessa de compra e venda não se concretizou entre os potenciais compradores com a

intervenção da Recorrida por decisão exclusiva dos potenciais compradores e por razões totalmente alheias à vontade e decisão dos Recorrentes.
H) A condenação dos Recorrentes ao pagamento de 50% da comissão da Recorrida nestas circunstância de facto, para além de não ter qualquer fundamento legal, configura mesmo uma decisão *contra-legem* com o disposto no artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 e choca frontalmente com toda a jurisprudência e doutrina que se debruçou sobre esta temática (cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra datado de 19.10.2019, no âmbito do Processo n.º 968/18.0T8FIG.C1, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12.06.2018 no âmbito do Processo n.º 28079/15.3T8LSB.L1-7 e Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 26.03.2019, no âmbito do Processo n.º 19813/16.5T8LSB.L1-7 entre outros).
I) Por absurdo, seguindo a teoria da Autora, se todas as imobiliárias em contratos de não exclusividade tivessem qualquer tipo de intervenção num processo de compra (uma mostrava a casa, outra o anúncio, outra respondia a um e-mail sobre características da casa, outra falava ao banco) então os clientes teriam que pagar uma comissão a todas elas, o que logicamente subverteria por completo a lógica do contrato de mediação.
J) Este Venerando Tribunal deverá dar provimento ao presente Recurso, revogando a Sentença recorrida pelo facto de a mesma incorrer em manifesto erro de julgamento de direito ao não ter subsumido a matéria de facto dada como assente ao disposto no artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 e por não ter concluído que não se verificaram os pressupostos legais para que a Recorrida tivesse direito a auferir a remuneração pelos serviços prestados.
*
2.2. A autora/apelada apresentou (em apenas 32 páginas) as seguintes contra-alegações
A) A Decisão recorrida não merece qualquer reparo, já que a mesma resultou de uma exaustiva produção de prova, tendo o Exmº Juiz a quo, feito uma valoração criteriosa e prudente das provas produzidas, incluindo as provas documentais juntas aos autos e com a prudente e livre apreciação e valoração da prova, quanto ao depoimento das testemunhas e dos depoimentos e declarações de parte da Autor/recorrida e da RR/recorrente .
B) A sentença recorrida com os factos provados conduzem, inquestionavelmente, á conclusão de condenar os RR/recorrentes no pagamento da quantia de €8.937,50 acrescido de IVA e juros de mora á taxa legal, a contar de 23 janeiro de 2021, relativa á comissão pela venda do imóvel objeto do negócio e da atividade de mediação imobiliária.
C) O Tribunal a quo valorou e bem a prova produzida, quanto à matéria sob recurso e aplicou corretamente a legislação aplicável ao caso, não houve

qualquer "violação do artigo 19º nº1 da Lei 15/2013 de 08/02 nem há qualquer contradição entre a matéria de facto dada como provada e a decisão de direito", como RR/Recorrentes alegam: Aliás, esta atual e nova posição em sede de recurso, pelos RR, é surpreendente, pois os mesmos, na sua própria contestação, concluem também no seu pedido e passando a citar: "(…) Ou, caso assim não se entenda(…)alínea c) Deverá a ação ser apenas julgada parcialmente procedente com a fixação de uma comissão reduzida a metade, ou seja a 2,5%, pelo valor final de apenas € 8.937,50 euros + IVA.(…)"; logo, no mesmo sentido da sentença recorrrida.
D)A remuneração da comissão será sempre devida á A/Recorrida, no estrito cumprimento do regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, a Lei nº 15/2013 de 08 de fevereiro, nomeadamente, no seu artigo 19ºnºs 1 e 2; E o caso presente, provêm das obrigações contratuais em vigor, nomeadamente, as previstas nas cláusulas 4ª e 5ª do contrato de mediação imobiliária celebrado, e em conformidade com a Lei nº15/2013. (Conf. factos provados A), B),C) D),E)
E) Todos os factos dados como provados, o amplo contexto analisado e depois a sentença determinou, assertivamente, que houve um nexo causal entre a atividade de mediação imobiliária desenvolvido pela A/Recorrida e celebração da escritura do imóvel dos RR/recorrentes, objeto do negócio, nexo esse que se manteve apesar dos atos alheios á A/Recorrida ,em concreto os actos da compradora-factos provados Z)`, A)``- que conduziu, APENAS á "aparente" quebra desse nexo.A intervenção da 2ª imobiliária P.../Lar …, com a sua actividade de mediação, descrita nos factos dados como provados V) e C)``concorreu também causalmente para celebração da escritura de compra e venda entre os RR/Recorrentes e a compradora CC e reproduzindo a douta sentença:"(…) reduzida distância temporal entre desistência da assinatura do contrato promessa e inicio dos pagamentos do sinal referidos na escritura) e vieram a concretizar o negócio por valor não muito diverso do que tinha sido aceite por DD a 03-09-2020 ,€363.500 (fls 24) (…)"
F) Desde 30 julho de 2019 até setembro de 2020, que o extenso trabalho de mediação da A/recorrida que concorreu para realização do negócio, resultou entre muitos: em contactos, divulgações por todas as vias, visita ao imóvel dos RR, efetuada pela A./recorrente, obtenção de propostas de compra, nomeadamente a final de €363.500,00, e obtenção da aceitação da mesma pelos RR, reuniões, telefonemas, troca diversa de dezenas de e-mail´s entre as partes envolvidas no negócio, 2ª visita ao mesmo imóvel, para a diligência de avaliação do mesmo, pelo avaliador/Eng.Perito do Banco/Banco 1…, com o acompanhamento e empenho para aprovação do financiamento do crédito bancário pela Banco 1…, no valor de €300.00,00, para sua aquisição, depois só

pela compradora CC, obtenção e organização do dossier de documentação do imóvel e de todas partes envolvidas, incluindo os pais da compradora CC, Fiadores da mesma, elaboração e envio da minuta contrato promessa de compra e venda e marcação da assinatura do mesmo acordado entre as partes, tudo atos causais que possibilitaram depois a concretização da escritura.- conf. factos dados como provados A) B) C) D) E) F) G) H) I) J) L) M) N) O) P) Q) R) S) T) U) V) X) Z) e A)`B)` C)`D) `E)` F)`G) `I)`J) L)`.
G) Estes factos dados como provados, corroboram sem dúvidas que a A/ Recorrida desenvolveu uma longa, empenhada e dedicada promoção de venda do imóvel dos RR./Recorrente em virtude do contrato de mediação imobiliária celebrado, sem exclusividade e logrou obter reais propostas de compra, culminando em 03 de setembro de 2020, com a de €363.500,00 euros, aceite pelos RR/recorrentes (doc 21 e 22) e no dia marcado e acordado entre as partes (RR. e compradora), para assinatura do contrato promessa (16 de setembro 2020) a compradora altera a posição assumida e celebram um outro contrato promessa (18 setembro 2020) e depois a escritura, mediada por uma outra imobiliária (P.../Lar ...),por factos alheios e imputáveis aos compradores, por um preço inferior de €357.500,00- factos dados como provados C)`(conf doc 3 ); O)` e J)N)P)Q) X) Z) F)`G)`J)`; O valor obtido pela A/recorrente foi um valor superior, em relação ao "obtido" pela 2ª imobiliária P.../Lar ... o que beneficiaria os vendedores/RR/Recorrentes em €6.000,00 -conf. factos dados como provados X) Z) ; A)` F)`J)`O)`
H- E o interesse e a vontade das partes envolvidas na compra e venda, que são exactamente as mesmas, MANTEVE-SE: vendedores/ RR/recorrente e a compradora, não perderam tempo, celebram um outro contrato promessa de compra, não o redigido e marcado com a A/recorrida, para dia 16/09/2020, mas outro, no dia 18/09/2020.- conf os factos provados A)`, D)`F)`G)`O)` doc 3, C)`; E depois RR/recorridos receberam da mesma compradora, logo de imediato, em 19 e 20 de setembro 2020 o pagamento do sinal, respetivamente, de €9.994,38 euros €10.00,00. - conf factos provados O)`; documentos nºs 3 e 25. Ainda que tenham em,17 de setembro ás 23h53m,os RR/recorrentes tentado rescindir o contrato celebrado com A/Recorrida, por e-mail, concluindo quanto a este ponto, a douta sentença:"(...) uma vez que estes terão apresentado uma justificação (ainda que não verdadeira)para passarem negociar por intermédio da Lar ... (...)"E logo no dia seguinte, 18 de setembro, celebram um outro contrato promessa de compra, com essa imobiliária P.../Lar ...- conf factos provados H (doc 11); C) ``(Doc 3) I – Só se poderá concluir, que o resultado direto e causal do trabalho de mediação imobiliária e o tempo investidos, durante meses, pela A/Recorrida, já descritos, foi o que realmente manteve o interesse entre RR e compradora, para a posterior conclusão final

do negócio, que não ocorre com a A, por factos da compradora, e cita-se a sentença: "(…) veja-se a reduzida distância temporal entre a desistência da assinatura do contrato-promessa e o início dos pagamentos do sinal referido na escritura(…)" "(…)E vieram a concretizar o negócio por valor não muito diverso do que tinha sido aceite por DD a 03-09-2020, €363.500 (fls. 24)(…)"
J- Os RR/Recorrentes e compradora utilizaram todos os esforços levados a cabo pela A/Recorrida já narrados supra e com a Imobiliária P.../Lar ..., aproveitaram e utilizaram todo o trabalho longo, válido e causal para concretizar o negócio, pela mediação da A/Recorrida, para depois procederem á venda do imóvel objeto do contrato de mediação e daí se conclui, que Imobiliária P.../Lar ...,não cobrou a comissão de 4% +Iva sobre valor da venda, que estava estabelecido por escrito entre esta e os RR/recorrentes de €14.300,00 e só cobrou a comissão de €2.000,00 +Iva - factos provados como R)` (fls. 74-v) e D)`` (doc fls 102-103)POIS, a nível de diligências, esforços e o tempo com o negócio foi , real e efetivamente bem reduzido.-conf. factos provados A)`, B)`, F)`,G)` e como a sentença recorrida, concluiu:"(…)Recorde-se que a comissão proposta inicialmente pela 2.ª mediadora, por mail, era de 4%, o que aplicado ao preço de venda correspondia a €14.300, quando veio a cobrar muitíssimo menos, certamente porque o esforço e tempo investidos foi muito menor. Contudo, sabendo os réus que os compradores eram os mesmos, não podiam ignorar das diligências já efetuadas pela autora no sentido de concretizar o negócio. (…)"
L- Tendo pois a A/recorrida direito a receber o valor a titulo de comissão pela sua contribuição no negócio, em metade da remuneração em €8.937,50 euros acrescido de IVA á taxa legal e juros de morada á taxa legal desde a interpelação escrita efetuada pela A/recorrida, ocorrida em 23-01-2021.
M- Tendo as conclusões e motivações da A./recorrida largo apoio,na Jurisprudência unânime e em diversos Acórdãos, no sentido que fundamentam e apoiam a decisão ora recorrida, nomeadamente,os citados nestas contra–alegações,que são: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17-06-2021,Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01-04-2014, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12-12-2013, Acórdão da Relação de Lisboa de 22-11-2012; Acórdão da Relação de Coimbra de 15-10-2019 e outros mais e a vasta Doutrina, nomeadamente de DRº Higina Orvalho Castelo, (O Contrato de Mediação)que refere" O direito à remuneração implica a existência de um nexo causal entre a actividade de mediação e o negócio final celebrado, o que "tem por função afastar a retribuição quando o nexo causal não se estabelece, mas também mantê-la quando, após o seu estabelecimento, actos alheios ao comportamento do mediador conduzem à sua aparente quebra(…)".

*

3. questões a decidir

1. determinar se o pagamento de metade da comissão é, ou não devido, neste caso, à mediadora sem exclusividade.

*

**

4. Motivação de Facto

1. A)- No exercício da atividade comercial de mediação imobiliária da autora, foi celebrado, entre autora e réu, um contrato reduzido a escrito, sob a epígrafe «contrato de mediação imobiliária», datado de 30 de julho de 2019 (artigo 1.º da petição inicial e doc. 1)
2. B)- Tal contrato tinha como objeto a venda do imóvel, propriedade dos réus constituída por uma casa de habitação, situada na Rua ..., freguesia ..., Matosinhos, inscrita na matriz urbana dessa freguesia sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos com o nº ... (artigo 2.º da petição inicial e docs. 2 e 3).
3. C)- Contrato esse, com o nº ... celebrado pelo prazo de 4 meses, renovável, automaticamente, por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes, através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 30 dias em relação ao seu termo (artigo 3.º da petição inicial, cl. 8.ª –doc. 1).
4. D)- A clausula 4.ª do referido contrato, sob a epigrafe regime de contratação, consta: ««1.- O segundo contratante contrata a mediadora em regime de não exclusividade.» (doc. 1).
5. E)- E mediante o pagamento da remuneração à autora de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, cfr. cláusula nº 5 nº 1 e 2 do contrato (artigo 4.º da petição inicial).
6. F)- A autora e os seus colaboradores/consultores imobiliários, na primeira fase EE e posteriormente, FF e Dr. GG, diligenciaram a promoção dessa angariação, deslocação para verificação do imóvel, captação de fotografias do mesmo, com a sua publicitação e divulgação no site da empresa (www.....pt) e em diversos sites dedicados à venda de imóveis, como “Imovirtual” e “Idealista” complementando com destaques na Internet, com colaboração e partilha, com outros parceiros autorizados e com distribuição de prospetos/ Flyers, junto da zona do Imóvel. (artigo 6.º da petição inicial, doc. 4).
7. G)- A autora e réus acordaram em reduzir o preço da venda do imóvel, que inicialmente ficou estabelecido e publicitá-lo por um valor inferior, conforme o anúncio, divulgado nos sites, já explicitados no ponto anterior – cfr. doc. n.º 4

(artigo 7.º da petição inicial).
8. H)- A autora diligenciou na organização do dossier e na obtenção dos documentos para a angariação do imóvel tais como, caderneta predial, certidão permanente predial, Certificado Energético – cfr. docs. nºs 2, 3 e 4 (artigo 8.º da petição inicial).
9. I)- Todos os clientes e interessados que contactavam a autora, por telefone, e-mail ou qualquer outro meio solicitando informações sobre o imóvel eram esclarecidos, tais como a sua localização exata, preço, condições, estado do imóvel e combinar visitas (artigo 9.º da petição inicial).
10. J)- Por força de contactos e diligências de divulgação desenvolvida pela autora e dos seus colaboradores/consultores, nomeadamente FF, a autora obteve um concreto interessado na aquisição do imóvel, CC e o seu companheiro DD (artigo 10.º da petição inicial).
11. L)- No dia 29 de agosto de 2020 (Sábado), ligou o potencial comprador do imóvel, o referido DD, o qual informa que ele e a sua companheira CC estão interessados na compra desse imóvel, fazendo várias questões sobre a disponibilidade do imóvel, características, tendo solicitado a marcação de uma visita, nesse mesmo dia, dada a urgência na sua aquisição (artigo 11.º da petição inicial).
12. M)- De imediato, o Consultor FF entra em contacto com o proprietário, o réu AA, informando que tinha angariado um potencial comprador com a intenção da aquisição do seu imóvel, com urgência, pedindo um agendamento para visita, nesse dia (artigo 12.º da petição inicial).
13. N)- Os réus respondem que aceitam agendar a visita com esses potenciais compradores, mas só estariam disponíveis, no dia 2 de setembro (artigo 13.º da petição inicial).
14. O)- Tendo nesse telefonema os mesmos, referido que mesmo sem o visitar, pretendiam apresentar uma proposta, pois alegaram que “não queriam perder este negócio”(artigo 14.º da petição inicial).
15. P)- O consultor, aconselhou que visitassem primeiro o imóvel, mas mesmo assim, apresentaram, no dia 29/08, a seguinte proposta, por e-mail, conforme doc nº 6: “preço 365.000,00” “valor a entregar no contrato (no máximo 15 dias após aceitação da proposta) 50.0000” (doc. 6 e artigo 15.º da petição inicial).
16. Q)- Apresentada pela autora a proposta junto dos réus, estes comunicaram nesse mesmo dia (30/08), por e-mail, conforme doc. n.º 7: «Boa tarde, Aceitamos a proposta no valor de 365'000€ com pagamento de 50.000€ no ato do contrato de promessa compra e venda. A escritura deverá ser 60 dias depois do contrato assinado».
17. R)- Após, esta confirmação da proposta, o consultor FF informa por telefone, que o prazo para a Realização da Escritura, não poderia ser de

imediato, mas 60 dias após o contrato assinado, explanando o motivo apresentando pelos réus e que foi de imediato aceite, pelos potenciais compradores (artigo 17.º da petição inicial).
18. S)- Assim, foi agendada e organizada uma reunião, pela autora e seu consultor FF, para dia 2 de setembro, no escritório da autora, com a potencial compradora CC, o seu companheiro DD e os respetivos pais desta HH e II, que seriam fiadores do empréstimo bancário, pois estes teriam que recorrer a crédito/financiamento bancário para pagar uma parte do preço, do imóvel (artigo 18.º da petição inicial).
19. T)- Nessa reunião, compareceram CC, seus pais e o seu companheiro DD, o Consultor da autora - FF – e, ainda, tendo em conta que a autora é também intermediária de crédito, uma outra sua colaboradora, JJ - que trataria do processo de financiamento bancário, tendo ficado acordado que ela iria diligenciar na obtenção de aprovação do crédito, com as melhores condições, taxas e comissões, junto de algumas instituições bancárias, tais como a Banco 1…. Cfr. e-mail, junto como doc. nº 8 (artigo 19.º da petição inicial).
20. U)- Após tal reunião, o consultor da autora e os potenciais compradores, deslocaram-se ao imóvel para concretizar a visita estando presentes, na mesma, pelos réus AA e BB (artigo 20.º da petição inicial).
21. V)- Logo após a visita, os potenciais compradores CC e DD verificaram que o imóvel necessitaria de uma pintura, num valor aproximado de 3.000 euros, pelo que solicitaram ao referido consultor da autora para renegociar com os réus, uma redução da proposta inicial do preço para 362.000,00 euros (artigo 21.º da petição inicial e 12.º da contestação).
22. X) - De imediato, ainda no dia 2 de setembro, comunicou por telefone ao réu AA, o motivo da nova proposta e da sua redução, à qual o réu, contra-propõe: «Boa noite, Aceitamos a proposta baseada numa destas condições: 1) 365'000€ com a máquina de lavar loiça, roupa e de secar incluídas. As obras pretendidas ficarão à responsabilidade do comprador. Este preço não inclui qualquer recheio da casa. 2) 363'500€ com obras à responsabilidade do comprador e sem as máquinas de lavar loiça, roupa e de secar. Este preço não inclui recheio da casa. Os recheios das casas, são sempre negociados à posterior fora do preço do Imovel. Aguardamos feedback Obrigado, AA». cf. doc. n.º 9 (artigo 22.º da petição inicial e 13.º da contestação).
23. Z) DD envia ao consultor da autora o seguinte email que consta do doc nº10 e cujo teor se dá por reproduzido.
24. A)’- A autora comunica aos réus a resposta dos potenciais compradores, tendo os réus aceitado e solicitaram que a autora avançasse com a concretização desse negócio, solicitando ainda a elaboração da minuta do contrato promessa e posterior marcação de escritura pública de compra e

venda (artigo 25.º da petição inicial).
25. B)'- A autora diligenciou na obtenção dos restantes documentos para a efetiva venda do imóvel, quer junto dos réus, quer junto dos potenciais compradores: tais como, cópias dos cartões de cidadão dos potenciais compradores, morada e suas naturalidades e relativamente ao imóvel - a planta do imóvel, respetiva licença de utilização (enviada por e-mail, pelo réu AA), requisição da certidão permanente predial atualizada, junto da conservatória de registo predial, em 08-09-2020, cuja despesa, foi prontamente paga pelos réus e a obtenção do IBAN dos réus, conf. troca de mensagens escritas entre o Consultor e o réu, entre os dias 03-09-2020 e 15-09-2020, junto como doc.s nºs 13,14 e 15,16,17,18, 19 e 20 (artigo 26.º da petição inicial).
26. C)'- A avaliação do imóvel para efeitos de obtenção do referido financiamento concretizou-se em 10 de setembro, tendo-se deslocado ao imóvel para esse efeito, o Engenheiro/perito avaliador, indicado pela Banco 1… e estando presentes, o réu e os 2 consultores da autora - FF e GG, na sequência do e-mail junto, como doc. nº 13 (artigo 27.º da petição inicial).
27. D)'- O potencial comprador informa a autora, que lhe foi concedido e aprovado o crédito, em 14 de setembro e os réus com essa informação solicitam à autora, a elaboração do contrato promessa de compra e venda, para ser assinado, com urgência, entre as partes envolvidas (artigo 28.º da petição inicial).
28. E)'- Entretanto, a autora é informada que o financiamento é apenas concedido à potencial compradora CC e não ao companheiro DD, por questões de viabilidade financeira, mas continuaram a ser mantidos todos os contatos, telefónicos e por e-mail, também para o seu companheiro DD (artigo 29.º da petição inicial).
29. F)'- O departamento jurídico da autora, redigiu e minutou o contrato promessa de compra e venda, onde formalizou todas as cláusulas negociadas e aceites, quer pelos vendedores, ora réus, quer pelos potenciais compradores, mencionadas nos pontos supra, que foi enviado num anexo, por e-mail, para ambos, em 16 de setembro de 2020 – cfr. docs n.ºs 21, 22 e 23 (artigo 30.º da petição inicial).
30. G)'- A autora, os réus e os potenciais compradores CC e seu companheiro, combinaram a data da celebração do contrato promessa de compra venda, de acordo com a disponibilidade das suas agendas, tendo acordado que seria no dia 16 de setembro, nas instalações da autora (artigo 32.º da petição inicial).
31. H)'- No dia seguinte à data designada para a assinatura do contrato-promessa de compra e venda, o réu AA enviou um e-mail que consta do doc 11 da petição e cujo teor se dá por reproduzido.

32. I)'- No dia 22-10-2020, entre os réus e a CC foi celebrado um contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca e fiança, junto da Banco 1... e a Fiança, junto dos pais da compradora CC, os já referidos intervenientes e os demais intervenientes - cfr. doc. n.º 25 (artigo 39.º da petição inicial).
33. J)'- Na escritura é mencionado que o imóvel foi vendido pelo preço de €357.500, tendo sido pago um valor total a título de sinal de €40.000,00 (9.994,38 euros no dia 19-09-2020 e 10.00,00 euros, no dia 20-09-2020 e 30.000,00 euros no dia 22-09-2020) e o remanescente do preço, no dia 22-10-2020.- cfr. doc nº 25 (artigo 40.º da petição inicial).
34. L)'- E que lhe foi concedido um empréstimo no montante de 300.00,00 euros, junto da Banco 1.... cf. doc. 25 (artigo 41.º da petição inicial).
35. M)'- As partes contraentes declararam nessa escritura à entidade competente para lavrar tal escritura, que no presente negócio recorreram a mediação imobiliária prestada por "P..., Unipessoal, Lda."-doc nº 25. (artigo 42.º da petição inicial).
36. N)'- A rescisão, enviada por email pelos réus, em 17 de setembro de 2020 (artigo 44.º da petição inicial).
37. O)'- Na escritura de compra e venda, (doc. nº 25) refere que os réus receberam logo o primeiro sinal (9.994,38 euros) no dia 19 de setembro e 10.00,00 euros, no dia 20-09-2020 e 30.000,00 euros no dia 22-09-2020 e o remanescente do preço, no dia 22-10-2020 (artigo 45.º da petição inicial).
38. P)'- A ré BB prestou sempre o seu consentimento, estando sempre presente, conhecedora e consentido com o teor de todas as negociações (artigo 51.º da petição inicial).
39. Q)'- A autora quando tomou conhecimento, dos factos narrados supra, interpelou os réus para procederem ao pagamento da remuneração devida pela prestação de serviços de mediação, mas até á data, sem sucesso.- cfr. doc nºs 26, 27, 28, 29 e 30, solicitando o pagamento até 22-01-2021 (artigo 53.º da petição inicial).
40. R)'- Por email de 18.07.2019, a Lar ... (P..., Unipessoal, Lda) comunicou ao réu: «Boa tarde, Sr. AA, Venho por este meio solicitar autorização para comercialização do seu imóvel (...) Irei publicitá-lo por 420.000, sendo a nossa comissão de 4% + IVA em regime de não exclusividade. Solicito também o envio da caderneta predial e fotografias.». Ao que o réu respondeu, também por email a 18-07-2019: «Boa tarde, KK, Estão autorizados. (....) Obrigado AA.» (fls. 74-v) (artigo 4.º da contestação).
41. S)'- As ações de mediação imobiliária do imóvel dos réus por parte da P..., Unipessoal, Lda. ("P...") foram desenvolvidas pelo funcionário LL e pelo Gerente MM (artigo 5.º da contestação).
42. T)'- Para além da autora, também a empresa P... desenvolveu (até em data

anterior à autora), ações de divulgação e publicitação do anúncio da venda do imóvel dos réus, tanto no respetivo site (https://P....com) e destacou os seus funcionários para a concretização desses serviços de angariação de potenciais compradores, promoção e venda do imóvel (artigo 6.º da contestação).
43. U)'- No dia 29.08.2020, o réu foi contactado não só pela autora como também pela P... para proceder ao agendamento de uma visita pois tinham interessados na casa, tendo sido agendada uma visita à casa para dia 02.09.2020 às 18h00 com a mediação da Autora e outra para as 18h30 do mesmo dia com a mediação da P... (artigo 7.º da contestação).
44. V)'- Sucede, porém, que os interessados em ambas as visitas eram precisamente os compradores DD e CC (artigo 8.º da contestação).
45. X)'- De acordo com o anúncio de venda promovido pela autora e pelas informações que a autora veiculou a todos os potenciais compradores, o imóvel possuía aquecimento central, o que era falso na medida em que, por um lado, a habitação não tinha aquecimento central (artigo 9.º da contestação).
46. Z)'- Os potenciais compradores perderam interesse em adquirirem a casa pelo preço previamente acordado de € 363.500,00 euros (artigo 23.º da contestação).
47. A)''- Tendo sido por decisão e vontade exclusiva dos potenciais compradores que o negócio não avançou (artigo 29.º da contestação).
48. B)''- A venda do imóvel dos Réus continuou (como sempre tinha estado) a ser mediado pela P..., Unipessoal, Lda., empresa com a qual o réu também tinha acordado nos termos referidos na alínea R)' e que continuava em vigor (artigo 32.º da contestação).
49. C)''- Na sequência desses esforços e serviços de mediação da P..., mais concretamente de LL e MM, que apenas cobrou o indicado na alínea D)'', foi possível obter um acordo de venda com os antigos potenciais compradores DD e CC, pelo preço de € 357.500,00 euros, tendo sido celebrado o respetivo Contrato Promessa (cfr. doc. 3 e artigo 33.º da contestação).
50. D)''- Os réus pagaram às P... a comissão de €2.460,00 (doc. fls. 102-103).
51. Autora e outra para as 18h30 do mesmo dia com a mediação da P... (artigo 7.º da contestação).
52. V)'- Sucede, porém, que os interessados em ambas as visitas eram precisamente os compradores DD e CC (artigo 8.º da contestação).
53. X)'- De acordo com o anúncio de venda promovido pela autora e pelas informações que a autora veiculou a todos os potenciais compradores, o imóvel possuía aquecimento central, o que era falso na medida em que, por um lado, a habitação não tinha aquecimento central (artigo 9.º da contestação).

54. Z)'- Os potenciais compradores perderam interesse em adquirirem a casa pelo preço previamente acordado de € 363.500,00 euros (artigo 23.º da contestação).
55. A)''- Tendo sido por decisão e vontade exclusiva dos potenciais compradores que o negócio não avançou (artigo 29.º da contestação).
56. B)''- A venda do imóvel dos Réus continuou (como sempre tinha estado) a ser mediado pela P..., Unipessoal, Lda., empresa com a qual o réu também tinha acordado nos termos referidos na alínea R)' e que continuava em vigor (artigo 32.º da contestação).
57. C)''- Na sequência desses esforços e serviços de mediação da P..., mais concretamente de LL e MM, que apenas cobrou o indicado na alínea D)'', foi possível obter um acordo de venda com os antigos potenciais compradores DD e CC, pelo preço de € 357.500,00 euros, tendo sido celebrado o respetivo Contrato Promessa (cfr. doc. 3 e artigo 33.º da contestação).
58. D)''- Os réus pagaram às P... a comissão de €2.460,00 (doc. fls. 102-103).
*
**

6. Motivação Jurídica

Estamos perante um contrato de mediação imobiliária tal como se encontra definido pelo art.º 2º do Dec. - Lei n.º 15/2013, de 8/1, que dispõe "*A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis*".
Os elementos típicos dessa figura contratual estão claramente demonstrados nos factos provados (actividade de aproximação realizada por um profissional entre um comprador e um vendedor) discutindo, apenas os apelantes que a actividade da mediadora não deu causa a qualquer negócio.
É pacífico entre nós que o mediador só tem direito à remuneração convencionada com o comitente/cliente se o negócio visado (constituindo objecto legal da sua actividade de mediação) vier a ser concluído/concretizado e desde que a celebração deste tenha sido o corolário ou a consequência da sua actividade – exigindo-se um nexo causal entre a sua actuação (no âmbito da mediação) e a outorga do contrato visado (competindo ao mediador a alegação e prova dos pressupostos do seu direito, particularmente da verificação desse mesmo nexo causal).
Segundo o Sr. Conselheiro Fernando Oliveira[1] "*tem sido entendimento generalizado na jurisprudência que o mediador, no contrato de mediação*

imobiliária, só tem direito à remuneração convencionada com o comitente/ cliente se o negócio visado (constituindo objeto legal da sua atividade de mediação) vier a ser concluído/concretizado e desde que a celebração deste tenha sido o corolário ou a consequência da sua atividade – exigindo-se um nexo causal entre a sua atuação (no âmbito da mediação) e a outorga do contrato visado".
E, conforme já decidiu este mesmo coletivo, no Ac da da RP de 10.3.22, nº 20554/20.4T8PRT, (Paulo Teixeira), "*o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, nomeadamente a prática dos actos adequados a conseguir que seja atingido o objectivo do contrato – a concretização e perfeição do negócio visado com a mediação".*
In casu, resulta de forma clara e linear dos factos provados que:

a) A autora e os seus colaboradores/consultores imobiliários, na primeira fase EE e posteriormente, FF e Dr. GG, diligenciaram a promoção dessa angariação, deslocação para verificação do imóvel, captação de fotografias do mesmo, com a sua publicitação e divulgação no site da empresa (www.....pt) e em diversos sites dedicados à venda de imóveis, como "Imovirtual" e "Idealista" complementando com destaques na Internet, com colaboração e partilha, com outros parceiros autorizados e com distribuição de prospetos/ Flyers, junto da zona do Imóvel. (artigo 6.º da petição inicial, doc. 4).
b) Por força de contactos e diligências de divulgação desenvolvida pela autora e dos seus colaboradores/consultores, nomeadamente FF, a autora obteve um concreto interessado na aquisição do imóvel, CC e o seu companheiro DD (artigo 10.º da petição inicial).
C) Apresentada pela autora a proposta junto dos réus, estes comunicaram nesse mesmo dia (30/08), por e-mail, conforme doc. n.º 7: «Boa tarde, Aceitamos a proposta no valor de 365'000€ com pagamento de 50.000€ no ato do contrato de promessa compra e venda. A escritura deverá ser 60 dias depois do contrato assinado».16
d) A autora, os réus e os potenciais compradores CC e seu companheiro, combinaram a data da celebração do contrato promessa de compra venda, de acordo com a disponibilidade das suas agendas, tendo acordado que seria no dia 16 de setembro, nas instalações da autora (artigo 32.º da petição inicial).
F) No dia 22-10-2020, entre os réus e a CC foi celebrado um contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca e fiança, junto da Banco 1... e a Fiança, junto dos pais da compradora CC, os já referidos intervenientes e os demais intervenientes - cfr. doc. n.º 25 (artigo 39.º da petição inicial).
g) Na escritura é mencionado que o imóvel foi vendido pelo preço de

€357.500, tendo sido pago um valor total a título de sinal de €40.000,00 (9.994,38 euros no dia 19-09-2020 e 10.00,00 euros, no dia 20-09-2020 e 30.000,00 euros no dia 22-09-2020) e o remanescente do preço, no dia 22-10-2020.- cfr. doc nº 25 (artigo 40.º da petição inicial).

Por isso, resulta demonstrado que a mediadora realizou uma série de actividades, através das quais a compradora final do imóvel não apenas o visitou, como apresentou uma proposta e até foi acordada a celebração de um contrato promessa. Apenas, o contrato definitivo, foi realizado, com as mesmas partes, usando os serviços de outra mediadora.
Parece, pois, simples concluir que a actividade da autora deu causa ao concreto negócio celebrado entre as partes, pois, sem esta a concreta compradora nunca teria visitado o imóvel naquela data apresentado uma proposta concreta e assumido a intenção de celebrar um contrato promessa.
*
Ora, conforme tem sido salientado entre nós: "*No contrato de mediação imobiliária, o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente, ela contribuiu para a sua realização, bastando que se tenha limitado a dar a conhecer o nome de uma pessoa disposta a fazer determinado negócio*".[2]
Nos mesmos termos[3]: *"para o mediador ter direito à comissão, é suficiente ter-se limitado a dar o nome de uma pessoa disposta a realizar o negócio, pondo o comprador em contacto com o vendedor e que isso tenha influído na realização do negócio*."
Mais recentemente o Ac da RP de 28.10.21, nº 3123/20.6T8PRT.P1 (Ana Cabral) [4] " *concretiza-se o acordo entre a mediadora A. e a mediadora R. na medida em que haja uma concausalidade de ambas na celebração do contrato de compra e venda, evidenciada no concurso de esforços para aquele objetivo".*
E, segundo o Ac da RP de 22.3.22, 69244/20.5YIPRT.P1 (Rodrigues Pires), " *não é necessário que a atividade do mediador seja contínua e ininterrupta, que o mediador tenha participado em todas as tentativas e até à fase conclusiva do negócio: o efeito causal da atividade do mediador pode de facto subsistir sem aquela continuidade e sem esta participação*".
Sendo que "*Para que a mediadora tenha direito a remuneração será ainda necessário que tenha apresentado esse interessado ao seu cliente (ainda que seja pelo mero fornecimento da identificação das pessoas que a contactam e às quais proporciona uma visita ao imóvel) ou que, de qualquer forma, tenha potenciado ou facilitado o contacto entre ambos, promovendo a sua*

aproximação, já que é este o cerne da mediação e o conteúdo essencial da prestação a que se obrigou pelo contrato de mediação".[5]
In casu, e nestes termos, é por isso claro e evidente que a actividade da autora deu causa concreta (ainda que não de forma isolada e única) à celebração do contrato definitivo, pelo que a mesma cumpriu a sua obrigação contratual.[6]
Tanto mais, que essa mediação foi longa, persistente e a actividade da Autora foi decisiva para a conclusão do negócio.
Ora, no caso presente é inegável que essa situação ocorreu, pois se assim não fosse estaria aberta a possibilidade de com a mera outorga de uma procuração a um terceiro evitar-se o pagamento de qualquer remuneração de um intermediário imobiliário.
E, " *não se exige nenhum grau de esforço específico, nem é necessário que o mediador intervenha em todas as fases do negócio*"[7] (nosso sublinhado).
Diga-se por fim, que esta solução visa, por um lado evitar, que a simples denuncia de um acordo conduza a resultados violadores da boa fé contratual, [8] e baseia-se, por outro na norma (que parece consagrar um principio geral) do disposto no n º3 do artigo 16º do DL 178/86 de 3/7, segundo o qual "*O agente só tem direito à comissão pelos contratos celebrados após o termo da relação de agência provando ter sido ele a negociá-los ou, tendo-os preparado, ficar a sua conclusão a dever-se principalmente, à atividade por si desenvolvida, contanto que em ambos os casos sejam celebrados num prazo razoável subsequente ao termo da agência".* [9]

6.2. Da fixação da comissão
A remuneração deve ser proporcional à actividade desenvolvida por ambas as mediadoras na realização do negócio.
Resulta dos factos provados que a autora interveio até à fase da celebração do contrato promessa e a restante na fase da escritura.
Não existem, por isso, elementos, que nos permitem quantificar de forma distinta da efectuada pela sentença recorrida.
Entre nós essa situação tem sido resolvida através do art. 400º, do CC que dispõe que a prestação deve ser fixada com recurso à equidade. [10]
Por causa, disso Fernando Batista de Oliveira[11] considera que *«…não prevendo a lei o concurso de mediadores, a melhor solução parece ser a salomónica, de remunerar todos eles em partes iguais. A não ser, é claro, que tenha sido convencionada outra forma de remuneração".*
Salvo o devido respeito parece-nos que a lacuna legal será melhor colmatada pela aplicação do art. 17º da lei do contrato de agência que parece ser a emanação de um principio geral, a utilizar no caso, por analogia[12].
Desde logo porque a situação é idêntica (sucessão temporal de agentes), e a

actividade de agência aproximada da de mediação imobiliária.
Logo, nos termos do art. 10º, nº2, do CC "Há analogia sempre que no caso omisso procedam as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei."
Ora, esse art. 17º, da lei do contrato de agência "*dispõe também que, quando exista sucessão de agentes no tempo, o agente não tem direito à comissão na vigência do contrato se a mesma for devida, por força do n.º 3 do artigo anterior, ao agente que o anteceder, sem prejuízo de a comissão poder ser repartida equitativamente entre ambos, quando se verifiquem circunstâncias que o justifiquem.*"
Deste modo, a regra até seria de atribuição à autora de toda a comissão, questão essa que não pode ser decidida de forma diferente nesta apelação, porque essa parte decisória não foi objecto de recurso.
E, inexistem elementos probatórios que ponham em causa a repartição equitativa entre as mediadoras da comissão na mesma medida das suas tarefas de mediação.
Improcedem, pois, as restantes alegações.
*
**
7 . Deliberação

Pelo exposto, julga-se a presente apelação improcedente, por não provada e, por via disso, confirma-se a decisão recorrida.
*
Custas a cargo da apelação a cargo da apelante porque decaiu inteiramente.

Porto em 13.7.2022
Paulo Duarte Teixeira
Ana Vieira
Deolinda Varão

_____

[1] Manual da Mediação Imobiliária, Almedina. P. 116 e p. 228.
[2] Ac do STJ de 12.13.2013, nº 135/11.4TVPRT.G1.S1 (Granja Da Fonseca), nos mesmos termos Ac da RL de 29-06-2010, nº 6067/07.3TCLRS.L1-7 (Roque Nogueira)
[3] Ac STJ de de 18-3-97, in Col. Ac. S.T.J., V, 1º, pág. 158.
[4] Em termos semelhantes Ac da RP de 12.10.21, nº 9882/19.1T8VNG.P1 (Lina Baptista), Ac da RG de 14.9.17, 262/16.1T8VCT.G1 (António Almeida),
[5] Ac da RL 22.10.2020, proc. 8318/18.0 T8ALM.L1-2 (Nelson Borges

Carneiro).
**[6] Nestes termos CARLOS BARATA, "Contrato de Mediação", in Estudos do Instituto do Direito do Consumo, Vol. I, Almedina, 2002, págs. 203-204 [5] Higina Almeida, Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado", Almedina, 2015, pág. 410 onde esclarece que esse nexo, *"tem por função afastar a retribuição quando o nexo causal não se estabelece, mas também mantê-la quando, após o seu estabelecimento, actos alheios ao comportamento do mediador conduzem à sua aparente quebra*". Fernando Oliveira, ob cit., pág. 251. Ac do TRG de 12/06/2014, 1218/10.3TBBCL.G1172,:"*A remuneração do mediador imobiliário é devida mesmo que a sua atuação apenas concorra para o resultado tido em vista no contrato de mediação, contanto que seja causa adequada (ainda que não única) da conclusão e perfeição do negócio visado. Concorre para a conclusão e perfeição da compra e venda a mediadora que, tendo sido contratada para prestar serviços com esse fim, conduz o interessado na compra à subscrição do contrato-promessa de compra e venda e vê depois, unilateral e indevidamente ser revogado o contrato de mediação pelo seu cliente que, afinal, com uma nova mediação, vem a celebrar a escritura pública de compra e venda com o mesmo promitente-comprador".*
[7] Maria de Fátima Ribeiro, o contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração, Revista Direito Comercial, acessível https://www.revistadedireitocomercial.com/o-contrato-de-mediacao.
[8] Segundo Fátima Ribeiro, ob cit, citando PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, " *é frequente o comitente pôr fim à relação contratual com o mediador com o intuito de evitar o pagamento de uma comissão: decorrido um determinado período de tempo, ele vem efectivamente a celebrar o contrato pretendido com o solicitado angariado pelo mediador (ou por um outro mediador, quando o primitivo contrato de mediação contenha uma cláusula de exclusividade), eventualmente reduzindo o valor da comissão ao preço do negócio".*
[9] Aplicando esta norma ao contrato de agência, Maria Fátima Ribeiro, ob cit.. Higina Castelo, ob cit., pág. 302, acentua *"a celebração com pessoa diversa da angariada pelo mediador não é impeditiva do nascimento do direito à remuneração".*
[10] Cfr. Ac da Rc de 28.1.2020, nº 77/19.5T8FIG.C1 (Alberto Ruço) e Ac da RP de 28.10.21, nº 3123/20.6T8PRT.P1 (Ana Cabral).
[11] Ob cit, pág. 375.
[12] A existência da lacuna legal é evidente e esta norma, mesmo

sendo especial, não constituiu uma norma excepcional insusceptível de aplicação analógica, nos termos do art. 11 do Cod. Civil, pois, não estamos, perante um regime oposto ao regime-regra, cfr. BAPTISTA MACHADO INTRODUÇÃO AO DIREITO E AO DISCURSO LEGITIMADOR, 94.