

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 540/20.5T8SSB.E1

Relator: MANUEL BARGADO

Sessão: 25 Janeiro 2023

Votação: UNANIMIDADE

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO

ÓNUS DA PROVA

Sumário

I - No contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de não exclusividade, o cliente tem uma obrigação de remuneração no caso de conclusão de um contrato definitivo eficaz entre o cliente e o destinatário, por causa do exercício da atividade de mediação.

II - Incumbe ao mediador o ónus de provar a existência de umnexo causal entre a sua atividade e o contrato celebrado, enquanto facto constitutivo do seu direito à retribuição.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

J..., *Lda.* instaurou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra *AA* e *BB*, pedindo que os réus sejam condenados a pagar à autora a quantia de € 12.300,00, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral pagamento.

Alegou, em síntese, que:

- em 16.11.2028, no âmbito da sua atividade de mediação imobiliária, celebrou com os réus o contrato de mediação imobiliária junto aos autos, nos termos do qual (cláusula 2.ª) se obrigou perante aqueles a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de € 230.000,00, do imóvel

propriedade dos réus, sito na Rua ..., freguesia ..., concelho de Sesimbra;

- nos termos da cláusula 5ª do contrato, se a autora conseguisse interessado que concretizasse o negócio, os réus obrigavam-se a pagar-lhe 5% calculado sobre o preço pelo qual o negócio viesse a ser concretizado;
- por solicitação dos réus, em 13.02.2019 e 03.07.2019, o contrato de mediação foi alterado passando sucessivamente o preço de venda do imóvel para € € 225.000,00 e € 218.000,00;
- no desenvolvimento das diversas diligências de promoção para venda do imóvel, a autora conseguiu que o casal constituído por CC e DD se interessassem pela compra do mesmo, tendo estas pessoas feito uma visita ao imóvel em 09.01.2020 e, em observância do contratado, no dia anterior [08.01.2020], um colaborador da autora informou o réu dessa visita;
- posteriormente a essa visita, os supra identificados interessados na compra do imóvel não mais contactaram a autora, e também os réus não mais mostraram à autora qualquer interesse em vender a casa, vindo posteriormente a autora a descobrir que, no dia 27.04.2020, os réus venderam aos referidos interessados o imóvel em causa.

Os réus contestaram, contrapondo que foram eles e não a autora que conseguiu encontrar e angariar os interessados na compra do imóvel sua propriedade, não sendo assim devida por estes à autora qualquer comissão ou retribuição, concluindo pela sua absolvição do pedido.

Foi proferido despacho saneador tabelar, com subsequente admissão dos meios de prova indicados pelas partes e foi designado do dia para realização da audiência de julgamento e, efetuada esta, foi proferida sentença que julgou ação improcedente e absolveu os réus do pedido.

Inconformada, a autora interpôs o presente recurso de apelação, finalizando a respetiva alegação com a formulação das conclusões que a seguir se transcrevem:

«1 - Resulta com abundância dos factos provados, que foi a A. quem com as sus diligências conseguiu que os compradores se interessassem pela compra do imóvel dos autos.

2 - Já que estes, embora tendo tido conhecimento que o imóvel se encontrava à venda e, tendo previamente contactado um dos vendedores, não se interessaram em comprá-lo.

3 - Ora, é o interesse que o mediador coloca no potencial comprador que lhe confere o direito à remuneração.

4 - Sendo certo que esse interesse resultou das diligências da A. e que, o mesmo interesse levou a que o imóvel dos RR. fosse vendido às pessoas a quem a aquela tinha incutido o interesse na compra.

5 - Assim, a parte da mediadora no contrato dos autos foi cumprida.

6 - Tendo a A. cumprido a sua parte no contrato de mediação, assiste-lhe o direito a ser remunerada conforme contratado.

7 - Sendo completamente irrelevante o facto de os compradores do imóvel, para verem o preço reduzido, tenham contactado posterior e directamente com os RR..

8 - Como é irrelevante o facto de a escritura de venda do imóvel não ter sido patrocinada pela mediadora, uma vez que essa parte nem sequer está sob o seu controlo.

9 - Pelo que, a douda Sentença recorrida deve ser revogada e substituída por outra, que julgando a presente acção procedente por provada, condene os RR. no pedido e assim se fará JUSTIÇA.»

Os réus contra-alegaram, pugnando pela confirmação da sentença recorrida.

Corridos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II - ÂMBITO DO RECURSO

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações, sem prejuízo do que seja de conhecimento officioso (arts. 608º, nº 2, 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do CPC), a questão essencial decidenda consubstanciam-se em saber se, ao invés, do decidido, a autora tem direito à remuneração contratada.

III - FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

Na 1.ª instância foram considerados **provados** os seguintes factos:

1. A autora sendo uma sociedade comercial por quotas, tem como objeto principal a mediação imobiliária.

2. No âmbito da sua atividade comercial, em 16/11/2018, entre a autora e os réus, foi celebrado o contrato de mediação imobiliária.

3. Nos termos da cláusula 2.ª do dito contrato, a autora obrigou-se perante os réus, a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de € 230.000,00, do imóvel propriedade destes, sito na Rua ..., freguesia ..., concelho de Sesimbra, descrito na CRP de Sesimbra sob o n.º ...82 e inscrito na matriz sob o artigo ...22.

4. Por solicitação dos réus, em 13 de fevereiro de 2019 e, 03 de julho do mesmo ano, o contrato de mediação referido foi alterado passando sucessivamente o preço de venda do imóvel para € 225.000,00 e, € 218.000,00.

5. Nos termos da cláusula 5.ª do dito contrato, se a autora conseguisse

interessado que concretizasse o negócio, os réus obrigavam-se a pagar-lhe 5% calculado sobre o preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado.

6. No desenvolvimento das diversas diligências de promoção para venda do imóvel, a autora mostrou o mesmo, no dia 09/01/2020, ao casal formado por CC e DD, do qual gostaram.

7. No dia anterior, 08/01/2020 um colaborador da autora informou o réu da referida visita.

8. Posteriormente à referida visita os supra identificados interessados na compra do imóvel não mais contactaram a autora.

9. E, igualmente, os réus não mais mostraram à autora qualquer interesse em vender a casa.

10. No dia 27 de abril de 2020, os primeiros venderam aos segundos o imóvel, por escritura pública outorgada naquele dia no Cartório Notarial ... a cargo da notária Dr.^a EE, os réus, pelo preço de € 200.000,00 venderam aos ditos CC e DD o imóvel supra identificado.

11. Quer os réus, quer os ditos compradores, declararam perante a Senhora Notária, que o negócio que realizavam não tinha sido objeto de mediação imobiliária.

12. Todos, com exceção da Sra. Notária, sabiam que a autora tinha angariado os compradores e lhes tinha mostrado o imóvel para venda.

13. Foi através dos réus que os compradores da moradia referida na p.i. (CC e DD) tiveram conhecimento daquele imóvel e se interessaram na sua aquisição.

14. Ao longo do ano de 2018 e até abril de 2020, os réus empenharam-se em promover eles próprios a comercialização da sua moradia e foi por isso mesmo que nunca aceitaram celebrar qualquer contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade.

15. Entre as diversas diligências empreendidas pelos réus, estes publicitaram a sua intenção de vender a referida moradia através da internet, designadamente, através da rede social «Facebook».

16. Os réus publicaram na referida rede social a descrição da moradias e fotografias da mesma, bem como o preço pretendido pelo imóvel.

17. O primeiro contacto neste sentido foi feito pelo futuro comprador da moradia, DD, em 3 de setembro de 2019, onde o mesmo perguntava se o imóvel ainda se encontrava disponível [doc. 7 da contestação].

18. A esta pergunta, a ora ré respondeu, no mesmo dia 03/09/2019: «Bom dia, sim está. Este é o valor de venda a particulares sem agência. Casa está em agências por este valor mais comissões e se tiver interesse contacte por favor AA (...).

19. Os aludidos compradores do imóvel, quando foram ver a moradia acompanhados de um funcionário da autora aperceberam-se de que se tratava

do mesmo imóvel que já tinham referenciado e pelo qual se interessaram.

20. E foi por essa razão que não sentiram necessidade de voltar a contactar com a autora.

21. Os mesmos compradores, após aquela visita à casa com o funcionário da autora, retomaram os contactos com os réus e negociaram com estes as condições do negócio.

22. Foi precisamente por não ter havido qualquer novidade e intervenção ou influência da autora no início e na concretização da transação do negócio que os réus, quer os compradores declaram na escritura de compra e venda que não tinha havido intervenção de mediador.

E foram considerados **não provados** os seguintes factos:

1. A autora conseguiu que o referido casal se mostrasse interessado pela compra do mencionado imóvel através da própria.

2. Todos os outorgantes da referida escritura pública de compra e venda, sabiam que quem tinha apresentado, aos compradores, o imóvel para venda e os vendedores, tinha sido a autora, através dos serviços dos seus colaboradores.

O DIREITO

Reza assim o art. 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro^[1]:

«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.

3 - 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.

4 - O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objeto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel.

5 - O disposto nos números anteriores aplica-se apenas a contratos sujeitos à lei portuguesa.»

O conteúdo das obrigações do cliente e da empresa é substancialmente distinto, consoante o contrato de mediação seja um contrato de mediação simples ou um contrato de mediação qualificado pela cláusula de exclusividade prevista no art. 16º, nº 2, alínea g), da referida Lei nº 15/2013. Enquanto em contratos de mediação simples a empresa não tem necessariamente uma obrigação, em contratos de mediação qualificados pela cláusula de exclusividade tem necessariamente a obrigação de diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização do negócio visado^[2].

Assim, enquanto em contratos de mediação simples o cliente tem uma obrigação de remuneração em um único caso - a conclusão de um contrato definitivo eficaz entre o cliente e o destinatário, por causa do exercício da atividade de mediação, ou no caso de conclusão de um contrato-promessa eficaz entre o cliente e o destinatário, por causa do exercício da atividade de mediação^[3] -, nos contratos de mediação qualificados pela cláusula de exclusividade o cliente tem uma obrigação de remuneração da empresa em três hipóteses: em primeiro lugar, na hipótese de ter sido concluído um negócio eficaz entre o cliente e o destinatário, por causa do exercício da atividade da empresa de mediação^[4]; em segundo lugar, na hipótese de o negócio visado só não ter sido concluído por causa imputável ao cliente e, em terceiro lugar, na hipótese de não cumprimento da obrigação de exclusividade^[5].

Ainda a propósito dos contratos de mediação simples, merece referência o acórdão da Relação de Lisboa de 22.02.2022^[6], com o seguinte sumário:

«1 - No contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de não exclusividade, o direito à remuneração por parte do mediador depende dos seguintes requisitos: o cumprimento da obrigação pelo mediador (diligenciar por encontrar interessado/encontrar interessado); a celebração pelo cliente do contrato desejado (ou, eventualmente, promessa dele); a existência de um nexo causal entre a actividade do mediador e o contrato celebrado.

2 - Para que se verifique o nexo causal torna-se necessário que a actividade do mediador constitua uma das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio; que essa actividade seja consciente e voluntária, direccionada para o cumprimento do contrato; a actividade não tem de ser contínua e ininterrupta, nem se exige que o mediador tenha participado em todos eventos da cadeia de factos que levaram à conclusão do negócio, podendo eventualmente ter apenas indicado o interessado ao vendedor, mas de tal modo que se possa dizer que conseguiu a adesão do terceiro à celebração do negócio, influndo assim na sua concretização.

3 - Incumbe ao mediador o ónus de provar que a celebração do contrato

visado resultou da sua actividade, enquanto facto constitutivo do seu direito à retribuição.»

No caso em apreço, o contrato de mediação concluído entre a autora e os réus é um contrato de mediação simples - ou um contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de não exclusividade - e o negócio visado pelo exercício da mediação foi concluído, pois em 27.04.2020, por escritura pública outorgada no Cartório Notarial ..., os réus, pelo preço de € 200.000,00, venderam o imóvel em causa aos interessados CC e, DD [ponto 10 dos factos provados].

Porém, para saber se a autora tem direito à remuneração peticionada, como a mesma defende, há que ver se a factualidade apurada suporta tal pretensão. Na sentença recorrida respondeu-se negativamente a esta questão, sob ponderação de que *«em face dos factos provados vemos que apesar da promoção pela A. da venda do imóvel objeto do contrato de mediação imobiliária, certo é que nem contrato de promessa de compra e venda nem escritura pública foram celebrados devido e com a intervenção da autora, sendo que os réus não estavam obrigados a tal intervenção porque o contrato foi sem exclusividade.»*.

Vejam, pois, de que lado está a razão.

Está provado que que no desenvolvimento das diversas diligências de promoção para venda do imóvel, a autora mostrou o mesmo, em 09.01.2020, ao casal formado por CC e DD, tendo estes gostado, e que no dia anterior (08.01.2020) um colaborador da autora informou o réu da referida visita [pontos 6 e 7].

Desta factualidade ficamos a saber apenas que a autora mostrou o imóvel às pessoas que o viriam a comprar aos réus, mas não se sabe que outras diligências terão sido eventualmente realizadas pela autora.

Provou-se, por sua vez, que foi através dos réus que aqueles compradores tiveram conhecimento da moradia e se interessaram na sua aquisição [ponto 13], e que foram os réus que, ao longo do ano de 2018 e até abril de 2020, se empenharam em promover eles próprios a comercialização da sua moradia, tendo publicitado a sua intenção de vender a mesma através da internet, designadamente, através da rede social «Facebook», com a descrição e fotografias da moradia e o preço pretendido [pontos 14, 15 e 16].

Mais se provou que o primeiro contacto no sentido de aquisição da moradia foi estabelecido entre o futuro comprador, DD, em 3 de setembro de 2019, com os réus [pontos 17 e 18].

Por sua vez, não logrou a autora demonstrar, tal como como havia alegado no artigo 6º da petição inicial, que foi ela que conseguiu que o referido casal se mostrasse interessado pela compra da moradia através da própria autora

[ponto 1 dos factos não provados], sendo que impendia sobre si o ónus de provar que a celebração do contrato visado resultou da sua atividade, enquanto facto constitutivo do seu direito à retribuição.

É certo que foi dado como provado que aquando da celebração da escritura de compra e venda da moradia os réus e os compradores declararam perante a notária, que o negócio que realizavam não tinha sido objeto de mediação imobiliária, e que todos, à exceção da notária, «sabiam que a autora tinha angariado os compradores e lhes tinha mostrado o imóvel para venda» [pontos 11 e 12].

Ora, a expressão que “a autora tinha angariado os compradores”, não é um facto, mas uma conclusão, sendo certo que tal conclusão não encontra o mínimo respaldo na matéria de facto dada como provada.

Bem andou, pois, a sentença recorrida ao julgar improcedente a ação, negando assim a atribuição de qualquer remuneração à autora

Por conseguinte, o recurso improcede.

Vencida no recurso, suportará a autora/recorrente as respetivas custas – artigo 527º, nºs 1 e 2, do CPC.

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

*

Évora, 25 de janeiro de 2022

(Acórdão assinado digitalmente no Citius)

Manuel Bargado (relator)

Albertina Pedroso (1º adjunto)

Francisco Xavier (2º adjunto)

[1] Entretanto alterada pelo Decreto-Lei nº 102/2017, de 23 de agosto.

[2] Cfr. Higinia Castelo, Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade, in Revista de direito comercial, ano 4 (2020), pp. 1401-1461 (1431-1433), invocando o argumento que «[q]uem pretende interessado para um contrato e celebra um contrato de mediação para esse fim, vinculando-se a não celebrar contrato com o mesmo objecto com qualquer outra mediadora, espera que a contraparte desempenhe o seu papel, ou seja, que diligencie por obter interessado no contrato que pretende celebrar», e completando esse argumento com a explicação de que «[u]m contrato de mediação em que a

mediadora a nada se obrigasse, mas em que o cliente ficasse impedido de recorrer a outras mediadoras seria um contrato desequilibrado, sendo muito improvável que um contraente razoavelmente esclarecido o celebrasse».

[3] Cfr. art. 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013: «[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”.

[4] Entre os corolários da cláusula de exclusividade, ainda que simples, está a presunção de que o negócio visado foi concluído por causa do exercício da atividade de mediação [vide, na doutrina, António Menezes Cordeiro (com a colaboração de A. Barreto Menezes Cordeiro), *Direito comercial*, 4.ª ed., Almedina, Coimbra, 2016, pp. 726-727, e Maria de Fátima Ribeiro, *O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração*, in *Revista de direito comercial*, ano 1 (2017c), pp. 250-251 [ambos os autores citados no acórdão do STJ de 22.04.2021, proc. 2952/19.8T8LSB.L1.S1], e, na jurisprudência, o acórdão do STJ de 10.10.2002, processo n.º 02B2469, in www.dgsi.pt, em que se diz que «[a] existência de um contrato de mediação em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e o terceiro, facilitando o negócio».

[5] Cfr. Hígina Castelo, *Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade*, cit., pp. 1437-1440.

[6] Proc. 1020/19.7T8CSC.L1 -7, in www.dgsi.pt.