

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 112347/20.9YIPRT.P1

Relator: RODRIGUES PIRES

Sessão: 24 Janeiro 2023

Número: RP20230124112347/20.9TIPRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: RECURSO PROCEDENTE; SENTENÇA REVOGADA

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

I - Ainda que no contrato de mediação imobiliária esteja clausulada a exclusividade e se tenha verificado a violação dessa cláusula pelo cliente da mediadora, que celebrou o negócio através de uma outra mediação, só há lugar à atribuição de remuneração à mediadora inicial nos termos do art. 19º, nº 2 da Lei nº 15/2003 se esta alegar e provar que apresentou ao vendedor alguém efetivamente interessado na aquisição do imóvel - um concreto comprador por um concreto preço - e que o negócio só não se realizou por causa imputável ao próprio vendedor.

II - Não se provando que a mediadora inicial apresentou ao cliente alguém com genuíno interesse na conclusão do negócio visado não tem esta direito à remuneração, sem embargo de poder haver lugar a uma indemnização dos danos - que terão de ser alegados e provados - originados pela violação da cláusula de exclusividade, que corresponderão às despesas feitas pela mediadora por força da sua atividade de promoção subsequente à celebração do contrato e que foram frustrados por força daquela violação.

Texto Integral

Proc. nº 112347/20.9 YIPRT.P1

Comarca do Porto - Juízo Local Cível de Vila do Conde - Juiz 2
Apelação

Recorrente: "A..., S.A."

Recorrida: “B..., Lda.”

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadores Márcia Portela e João Ramos Lopes

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

Nos presentes autos transmutados em acção comum em que é autora “B..., Lda.”, com sede social na Avenida ..., em Vila do Conde, e ré “A..., S.A.”, com sede na Av. ... - Mirandela, formulou a primeira o seguinte pedido:

- Que seja a ação julgada provada e procedente e, em consequência, condenada a ré a pagar à autora a quantia de 31.218,45€ acrescida dos juros de mora vincendos desde a citação até integral e efetivo pagamento, bem como nas custas do processo e demais encargos da lide, que vierem a ser liquidados a final.

Alegou, em síntese, que:

- No âmbito da sua actividade comercial a autora celebrou com a ré, “A..., S.A.”, um contrato de mediação imobiliária, em 19.5.2018, identificado pela referência N...;

- Àquela data, a ré apresentava-se como legítima proprietária da fração designada pelas letras “AG”, destinada a habitação, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Avenida ..., ... e Rua ..., ..., da União de Freguesias ..., ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...;

- O identificado contrato de mediação foi celebrado em regime de exclusividade, e como contrapartida pelas ações de promoção, de divulgação e de publicitação do imóvel, seria devida pela ré à autora uma remuneração de 5%, calculada sobre o preço pelo qual a venda fosse concretizada, nunca podendo esse valor ser inferior a 6.000,00€, acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

- O contrato tinha o prazo de 6 (seis) meses, renovando-se automaticamente por sucessivos e iguais períodos, podendo a renovação ser impedida através de comunicação à outra parte por carta registada com aviso de receção ou meio equivalente, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo;

- A autora, em cumprimento do celebrado com a ré, encetou todas as

diligências para a promoção do referido imóvel, realizando visitas ao mesmo, publicitando e contactando vários possíveis interessados;

- Não obstante o regime de exclusividade convencionado, e bem assim, o contrato outorgado com a autora se encontrar em vigor, a ré viria a transmitir a propriedade do imóvel identificado por escritura pública datada de 23.4.2019, com a intervenção de outra imobiliária, a “C..., Lda.”;

- O contrato de mediação imobiliária de venda do imóvel celebrado entre a autora e a ré foi incumprido, porquanto a ré vendeu tal imóvel a um terceiro, com a intervenção de outra sociedade de mediação imobiliária, não tendo feito cessar o contrato outorgado com a autora, o qual foi celebrado com regime de exclusividade;

- Como tal, a autora tem o direito de receber uma indemnização pelo incumprimento contratual do contrato em que se consubstanciou a atuação da ré;

- A autora, após ter contactado a ré no sentido de regularizar a situação viu-se obrigada a emitir a fatura identificada por ..., para cobrança do valor de 30.750,00€, quantia que compreende o apuro da comissão, os referidos 5%, que seria cobrada pela concretização do negócio, tendo por referência a quantia pela qual o imóvel veio a ser efetivamente transmitido, e o IVA imputado à taxa legal.

A ré apresentou contestação.

Alega que a autora não lhe prestou serviços de mediação imobiliária, que o representante da autora apenas informou a representante da ré que tinha uma pessoa interessada na compra do imóvel e que se tratava de uma pessoa de nacionalidade chinesa.

Invoca também a ré que o representante da autora nunca apresentou o dito comprador de nacionalidade chinesa ou qualquer outro, nem sequer formalizou qualquer proposta de compra, como contrato-promessa de compra e venda ou outro tipo de contrato, tendo a ré insistido para resolver a situação que se arrastava há vários meses.

Sustenta ainda que nenhum comprador foi apresentado e nenhum contrato foi celebrado, que durante mais de um ano nenhum relatório lhe foi apresentado quanto a deslocações à fracção com possíveis interessados e envio de memorandos e que nenhuma ação de promoção comunicou a autora à ré.

Finalmente, alega a ré que em face da total inoperância da autora, em Abril de 2019 conseguiu interessado na compra, tendo celebrado a escritura de compra e venda, isto por valor bastante mais baixo do inicialmente acordado, tendo alienado a fracção por 500.000,00€.

Concluiu pela improcedência da ação.

Foi realizada audiência prévia, na qual se proferiu despacho saneador, se

identificou o objeto do litígio e se enunciaram os temas da prova.

Efetuiu-se audiência de julgamento com observância do legal formalismo.

Por último, proferiu-se sentença, na qual se julgou parcialmente procedente a ação e se condenou a ré a pagar à autora a quantia de 30.750,00€, acrescida do valor dos juros de mora calculados à taxa legal das obrigações comerciais desde a data do vencimento da fatura ... até integral e efetivo pagamento.

No mais a ré foi absolvida do peticionado.

Inconformada com o decidido interpôs recurso a ré que finalizou as suas alegações com as seguintes conclusões:

1ª A Ré não concorda com o julgamento efetuado, pelo que impugna os factos [...] dados como provados nos números 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15.

2ª O Tribunal deu como provado que “A Autora dedica-se de forma habitual e lucrativa, entre outros, à prestação de serviços de mediação imobiliária”, mas nos termos do artigo 75º n.º1 do Código do Registo Comercial o Tribunal apenas poderá dar como provado o facto em crise através da análise de certidão do registo comercial.

3ª Da testemunha do Autor AA, (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 10:03horas e seu fim pelas 10:55 horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022) não resulta que a Autora se dedica “de forma habitual e lucrativa” à prestação dos serviços de mediação imobiliária.

4ª Assim sendo, reapreciados os meios de prova referidos, deverá ser dado como não provado o facto 1.

5ª Reapreciados os meios de prova referidos supra, quanto ao facto n.º 2 deverá ser dado como provado apenas que “a Autora celebrou com a Ré contrato de mediação imobiliária, em 19.05.2018, identificado pela referência N...”.

6ª O contrato de mediação que foi celebrado entre as partes é um contrato pré-elaborado, pelo que à data da sua celebração, era imperiosa a aprovação prévia pelo IMPIC IP do modelo contratual onde se inserem, nos termos do nº 4 do artigo 16º da Lei 15/2013, de 8 de fevereiro.

7ª Não resulta do contrato que tivesse sido obtida a aprovação da entidade competente, pelo que não tendo existido essa aprovação, o nº 5 do mesmo artigo 16º, fulmina tal omissão com a nulidade do respetivo contrato.

8ª Será necessário aditar tal facto ao rol dos factos provados, de modo que o artigo 2º passe a dar como provado que: “A Autora celebrou com a Ré contrato de mediação imobiliária, em 19.05.2018, identificado pela referência N..., sem que o mesmo mencione a prévia aprovação do modelo de contrato pelo IMPIC IP”

9ª Deu o Tribunal como provado que “àquela data, a Ré apresentava-se como

legítima proprietária da fração designada pelas letras AG (...)”, mas a Ré, à data da celebração do contrato, era apenas locatária do imóvel, porquanto o proprietário do imóvel era o Banco 1..., como, aliás, resulta da matéria de facto dada como provada no artigo 9.

10ª A retificação da matéria de facto dada como provada resulta do confronto com:

c) Certidão do Registo Predial (documento 2 do requerimento 38963489), de onde resulta averbada em favor do Banco 1... a inscrição da propriedade em favor da referida instituição de crédito;

d) Caderneta matricial (documento 3 do requerimento 38963489), de onde resulta como proprietário da fração o Banco 1...;

11ª Nos termos do nº 2 do artigo 16º da Lei 15/2013 não basta a mera remissão para uma alegada exclusividade, sendo necessário especificar cuidadosamente quais os efeitos dessa exclusividade.

12ª A aludida cláusula quarta do modelo apresentado pela Autora não cumpre esse ónus de especificação remetendo para expressão genérica sem especificar direitos e deveres.

13ª Será necessário aditar tal facto ao rol dos factos provados, de modo que o artigo 4º passe a dar como provado que: “Segundo o convencionado pelas partes outorgantes o identificado contrato de mediação foi celebrado em regime de exclusividade, conforme o disposto na cláusula quarta do identificado contrato, mas sem a especificação dos efeitos que dela decorrem”.

14ª A expressão da matéria de facto “encetou todas as diligências” não constitui matéria de facto, mas antes uma conclusão, pelo que o Tribunal apenas poderia descrever quais as diligências que tivessem sido concretamente efetuadas.

15ª Assim sendo, este segmento da matéria de facto não poderá permanecer e deverá ser retirado, por ser matéria conclusiva.

16ª O papel da Autora não foi o de requerer e obter as autorizações necessárias para o efeito, mas apenas o de recolher ou reunir a documentação que a Ré lhe fez chegar.

17ª Tal conclusão pode retirar-se com meridiana clareza:

- Do documento n.º 2 do requerimento 38963489, onde expressamente se constata que o representante da Autora pede à Ré a documentação necessária. E, por sua vez, foi a Ré quem a reuniu e remeteu para a Autora.

- Do documento n.º 7 do requerimento 38963489, onde o funcionário bancário (BB) expressamente refere que a documentação em causa teria de ser efectuada mediante “pedido de instrução escrita por parte da A..., S.A.”.

Sendo que, posteriormente, refere que “já falei com o Sr. Dr. CC e já combinei a vinda da esposa aqui ao Balcão para assinar o documento”.

- Das declarações prestadas por BB (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 10:56horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022), funcionário bancário do Banco 1....

18ª Assim sendo, reapreciados os meios de prova referidos, não deverá ser dado como provado que:

- Ponto 8: a Autora encetou todas as diligências para a promoção do referido imóvel;

- Ponto 9: A Autora previamente requereu e obteve as autorizações necessárias.

19ª Deu o Tribunal como provado que “findos tais procedimentos, iniciou então a promoção do referido imóvel, realizando visitas ao imóvel, publicitando e contactando vários possíveis interessados”, mas mal andou o Tribunal ao dar como provado este facto.

20ª Impõe conclusão diversa a apreciação dos seguintes meios de prova:

a) contrato de mediação foi celebrado em 19 de maio de 2018 documento n.º 1 do requerimento 38963489;

b) ainda nesse mesmo Maio de 2018, a Ré solicitou ao Banco 1... a obtenção da declaração do banco a autorizar a negociação da venda da fração a terceiros, conforme documento n.º 8 do requerimento 38963489 que foi emitido em 28 de maio de 2018;

c) Esta declaração foi contemporânea das alegadas negociações com o tal investidor “chinês” de que tanto se falou em sede de audiência de julgamento conforme declarações prestadas por BB (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 10:56horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022):

- Das declarações prestadas Sr. Dr. CC resulta que, entre os meses de junho, julho e agosto de 2018, Autora e Ré estiveram apenas concentradas no investidor chinês. E em mais nenhum outro, tudo conforme resulta de excerto do depoimento prestado pela testemunha Dr. CC (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 11:06horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022)

d) Posteriormente, e dada [a] não concretização do negócio, o Sr. Dr. CC, entre fins de agosto e princípios de setembro, ordenou a troca do canhão da fechadura do imóvel, tudo conforme resulta de excerto do depoimento prestado pela testemunha Dr. CC (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 11:06horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022)

e) Das 14 visitas que o consultor diz ter feito, tiveram de ser efetuadas entre finais de maio e agosto de 2018 dado o consultor não ter, desde então, chaves do imóvel em seu poder, conforme excerto do depoimento prestado pela

testemunha AA, consultor da Autora, (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 11:06horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022)

f) Conforme resulta do requerimento 38963489, a Autora é prolixa na reunião de diversa documentação, mas não junta documentos que demonstrem o registo das 14 visitas, os registos fotográficos do imóvel, os registos de fotos das placas colocadas, os panfletos publicitários ou as publicitações nas tais plataformas publicitárias.

21^a Assim sendo, não poderá ser dado como provado o 10^o ponto da matéria de facto dada como provada.

22^a Não concorda a Ré que o Tribunal dê como provado o segmento, no ponto 11, "o contrato outorgado com a autora se encontrar em vigor", pois o contrato de mediação com a Autora não estava em vigor aquando da celebração da referida escritura.

23^a Poderemos extrair tal conclusão das declarações do Sr. Dr. CC (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 11:06horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022), onde refere Mais negócio nenhum. Eu disse ao senhor AA, acabou-se o negócio, não há mais negócio nenhum. Faz favor entrega a chave.

24^a Deste depoimento resulta bem expressa a manifestação de denunciar o contrato de mediação que foi dirigida ao consultor da Autora.

25^a Na esteira do que refere na sentença em crise, o Tribunal foi questionando a testemunha sobre a ausência de comunicação escrita e das formalidades contratualmente exigidas, pelo que a testemunha, logo a seguir, manteve a posição referindo que houve comunicação, mas que a mesma foi oral e foi por setembro de 2018.

26^a Tendo sido efetuada em setembro de 2018 a denúncia, facilmente se evidencia que não houve nova renovação do contrato, pelo que em abril de 2019 nenhum direito tinha a Autora.

27^a Resta agora valorizar a relevância da comunicação verbal, para efeitos de denúncia do contrato.

28^a Ao contrário do que se refere na sentença há comportamentos da Autora que secundam a tese da Ré e que indiciam a aceitação da cessação do contrato. Vejamos:

a) a entrega da chave do imóvel, conforme foi referido pela testemunha AA que ocorreu logo a seguir ao logro do negócio com o "chinês", ou seja, em setembro de 2018.

b) mudança do canhão da fechadura, que ocorreu logo a seguir à denúncia verbal e pouco após o logro do negócio com o "chinês".

c) desde o episódio do "Chinês" que a Autora não evidencia atividade

comercial de promoção da fração.

d) a ausência de contactos entre o consultor e o Sr. Dr. CC é evidente, conforme se pode verificar de excerto do depoimento prestado pela testemunha AA, consultor da Autora, (gravado através do sistema integrado de gravação digital, com início pelas 11:06horas, conforme Ata de Audiência Final realizada em 25.01.2022).

e) Somente em Agosto de 2020 o consultor acordou para o negócio, ou seja, quase dois anos após a cessação do negócio com o “chinês”.

f) É também sintomático do alheamento do consultor face ao negócio o facto de ter ligado ao Sr. Dr. DD (filho do representante da Ré) para saber se o imóvel tinha sido vendido ou se ainda estava à venda.

29ª Assim sendo, não deverá ser dado como provada a matéria de facto vertida nos artigos 11º e 12º.

30ª Não se compreende como da fatura/recibo junta aos autos o Tribunal conclui que “a Autora após ter contactado a Ré no sentido de regularizar a situação”, pois a Ré apenas foi confrontada com a emissão da fatura/recibo.

31ª Muito se estranha que da fatura em causa possa o Tribunal concluir pelo não pagamento da quantia reclamada, pois o que a autora junta é uma fatura/recibo, ou seja, um documento que agrega a fatura e o recibo.

32ª Assim sendo, não se deverá dar como provada a factualidade 12 e 13, com fundamento na fatura/recibo em causa.

33ª O contrato de mediação não faz referência ao facto de o modelo contratual estar previamente aprovado pela entidade competente.

34ª Nos termos do nº 7 do RJMI, o incumprimento do disposto no n.º4 determina a nulidade do contrato de mediação.

35ª Na verdade, por imposição legal, não basta a mera remissão para uma alegada exclusividade e para alegados efeitos legais, sendo necessário especificar cuidadosamente quais os efeitos dessa exclusividade, nomeadamente saber se trata de uma exclusividade simples (em que a Ré poderia contratar por si) ou se de uma exclusividade absoluta (não poderia contratar de todo).

36ª A aludida cláusula quarta do modelo apresentado pela Autora refere que “só a mediadora contratada tem os direitos sobre o negócio objeto do contrato”. Sem que se consiga perceber que direitos e deveres são efetivamente especificados na cláusula em crise.

37ª Esta falta de especificação, nos termos do n.º 5 do artigo 16º da Lei 15/2013, constitui incumprimento do disposto no nº 2 do referido artigo que determina a nulidade do contrato.

38ª Conforme se referiu supra aquando da apreciação da matéria de facto, o representante da Ré, em setembro de 2022, denunciou, ainda que

verbalmente, o dito contrato.

39ª Assim sendo, tendo em conta que o contrato de mediação tinha um prazo de vigência de 6 meses, temos que este cessou os seus efeitos em 18 de novembro de 2018.

40ª A escritura pela qual a Ré vende o imóvel em causa a terceiro foi outorgada em 23.04.2019, pelo que, não havendo, como não há, qualquer relação de causalidade entre a atividade da Autora e a escritura de venda realizada em abril de 2019, facilmente se evidencia que a Ré não incumpriu, e muito menos culposamente, o contrato de mediação.

41ª Mesmo que se considere que o contrato estava em vigor, ainda assim a matéria dada como provada não é suficiente para a condenação da Ré, desde logo porque não há factos que demonstrem que o negócio não se concretizou por facto imputável ao cliente proprietário.

42ª O contrato de mediação imobiliária com regime de exclusividade apenas afasta a concorrência de outros mediadores e não a própria atividade do cliente.

43ª Não consta da matéria de facto dada como provada que a empresa de mediação imobiliária denominada “C..., Lda.” tenha sido contratada pela sociedade Ré para promover o imóvel.

44ª Não consta - e deveria constar - da decisão judicial que a sociedade C..., Lda. tenha sido contratada pela Ré e que a mando desta efetuou a promoção do bem imóvel em causa, nos termos da competência prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 2º do RJMI.

45ª Recorde-se, nada impede que a Ré possa promover, por si, o seu imóvel, mesmo com uma cláusula de exclusividade. Aquilo que a Ré estaria impedida seria de promover o imóvel através de mediadora concorrente.

46ª Assim sendo, a matéria de facto dada como provada é insuficiente para que se possa preencher o conceito previsto no 19º n.º 2 do RJMI, ou seja, que o negócio não foi efetuado por culpa da Ré.

47ª Sempre a ação deveria ser julgada improcedente com fundamento no abuso do direito, considerando que

m) O contrato de mediação foi celebrado em 19 de Maio de 2018;

n) Entrega da chave/mudança do canhão em Setembro de 2018 (ver depoimentos supra);

o) Representante da Autora nunca apresentou o dito comprador de nacionalidade chinesa ou qualquer outro, nem formalizou qualquer proposta de compra, como contrato-promessa de compra e venda ou outro tipo de contrato - facto dado como provado;

p) A Autora durante mais de um ano nenhum relatório apresentou à Ré quanto a deslocações à fração com possíveis interessados e envio de memorandos -

facto dado como provado;

q) Escritura de compra e venda do imóvel ocorreu em 23.04.2019;

r) Inexistência de qualquer documento nos autos que ateste efetiva atividade de promoção do imóvel;

s) Por volta de agosto de 2020, o consultor liga com DD a perguntar se o imóvel já tinha sido vendido ou se ainda estava por vender (ver declarações transcritas supra);

t) DD com a maior normalidade (o que é bem significativo da forma de atuar da Família da Ré) informa que o imóvel foi vendido;

u) A 30 de agosto de 2020, coincidentemente, surge um potencial interessado no imóvel (algo que não acontecia há muito) – documento 11;

v) A 21 de setembro de 2020 surge um novo alegado interessado – documento 11;

w) Coincidentemente ou talvez não, um dia depois, em 22 de setembro de 2020 foi pedida pela testemunha AA a Certidão do Registo Predial do imóvel – documento 10 do requerimento;

x) Em 28 de outubro de 2020 é emitida a fatura pela Autora.

48ª Esta factualidade evidencia de forma clara que a Autora, pelo menos de forma tácita, aceitou a cessação do contrato, em setembro de 2018, na sequência da comunicação verbal efetuada pelo Sr. Dr. CC.

49ª Ora, se porventura se entender que o contrato está em vigor, ainda assim a reivindicação da Ré a coberto de um direito contratual, é manifestamente abusiva face a todo o contexto que a envolve.

50ª Diz-nos o artigo 334º do Código Civil que *“é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”*

51ª No caso concreto, o abuso do direito consubstanciou-se no exercício excessivo de um direito contratual, pois agir de boa fé é ter uma conduta honesta e conscienciosa, uma linha de correção e probidade, a fim de não prejudicar os legítimos interesses da contraparte e não proceder de modo a alcançar resultados opostos aos que uma consciência razoável poderia tolerar.

52ª A violação do princípio da confiança revela um comportamento com que, razoavelmente, não se contava face à conduta omissiva da Autora assumida desde setembro de 2018 e às legítimas expectativas que gerou que se reconduz à expressão manifesto excesso.

53ª Por isso mesmo, a pretensão da Autora constitui uma atuação em venire contra factum própria [sic] e violadora dos princípios da boa e da confiança investida.

54ª Por isso mesmo também por esta via a ação deverá ser julgada improcedente, com recurso ao instituto do abuso do direito.

A autora apresentou contra-alegações, nas quais se pronunciou pela confirmação do decidido.

O recurso foi admitido como apelação com subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo.

Cumprе então apreciar e decidir.

*

FUNDAMENTAÇÃO

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram – cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

*

As questões a decidir são as seguintes:

I - Apurar se deve ser alterada a decisão proferida sobre a matéria de facto;

II - Apurar se a ré tem que pagar à autora a remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado entre ambas.

*

É a seguinte a factualidade dada como provada na sentença recorrida:

1. A Autora dedica-se de forma habitual e lucrativa, entre outros, à prestação de serviços de mediação imobiliária.

2. No âmbito da sua actividade comercial, a Autora celebrou com a Ré, A..., S.A., contrato de mediação imobiliária, em 19.05.2018, identificado pela referência N...

3. Àquela data, a Ré apresentava-se como legítima proprietária da fração designada pelas letras “AG”, destinada a habitação, apresentando uma tipologia T4, e uma área total de 340,2m2, correspondente ao terceiro andar esquerdo, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Avenida ..., ... e Rua ..., ..., da União de Freguesias ..., ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo

4. Segundo o convencionado pelas partes outorgantes o identificado contrato de mediação foi celebrado em regime de exclusividade, conforme o disposto na cláusula quarta do identificado contrato.

5. Por via do convencionado na cláusula quinta do contrato, como contrapartida pelas ações de promoção, de divulgação e de publicitação do

imóvel, seria devida pela Ré à Autora uma remuneração de 5%, calculada sobre o preço pelo qual a venda fosse concretizada, nunca podendo esse valor ser inferior a €6.000,00, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.

6. Conforme o disposto na cláusula segunda do identificado contrato, o valor da venda/compra objecto da promoção foi estipulado em €780.000,00 (setecentos e oitenta mil euros).

7. Conforme o disposto na cláusula oitava do identificado contrato, este tinha o prazo de 6 (seis) meses, renovando-se automaticamente por sucessivos e iguais períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou meio equivalente, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

8. A Autora, em cumprimento do celebrado com a Ré, encetou todas as diligências para a promoção do referido imóvel, recolhendo toda a documentação necessária.

9. Nessa sequência, atento que a referida fração a promover se encontrava abrangida pelo contrato de locação financeira celebrado entre a Ré e o Banco 1..., S.A., a Autora, previamente requereu e obteve as autorizações necessárias para o efeito.

10. Findos tais procedimentos, iniciou então a promoção do referido imóvel, realizando visitas ao imóvel, publicitando e contactando vários possíveis interessados.

11. Pese embora o regime de exclusividade convencionado, e bem assim, o contrato outorgado com a Autora se encontrar em vigor, a Ré viria a transmitir a propriedade do imóvel identificado por escritura pública datada de 23.04.2019, com a intervenção de outra imobiliária, a "C..., Lda.", com a licença n.º ..., pelo valor de €500.000,00.

12. A Ré nunca emitiu qualquer comunicado ou prestou qualquer tipo de informação onde se aferisse a perda de interesse sobre os serviços prestados ou a prestar pela Autora, e tão pouco acionou quaisquer mecanismos legais ou informais para fazer cessar do contrato que outorgara com a Autora.

13. A Autora, após ter [contactado] a Ré no sentido de regularizar a situação, emitiu a fatura identificada por ..., para cobrança do valor de €30.750,00, que compreende o apuro da comissão, os referidos 5%, que seria cobrada pela concretização do negócio, tendo por referência a quantia pela qual o imóvel veio a ser efetivamente transmitido, e o IVA imputado à taxa legal.

14. A Autora não obteve por parte da Ré o pagamento da quantia referida em 13.

15. A Autora informou a representante da Ré que tinha uma pessoa interessada na compra [d]o imóvel e que se tratava de uma pessoa de nacionalidade chinesa.

16. O representante da Autora nunca apresentou o dito comprador de nacionalidade chinesa ou qualquer outro, nem formalizou qualquer proposta de compra, como contrato promessa de compra e venda ou outro tipo de contrato.

17. A Autora durante mais um ano nenhum relatório apresentou à Ré quanto a deslocações à fracção com possíveis interessados e envio de memorandos.

18. Nenhum comprador foi apresentado pela Autora e nenhum contrato foi celebrado.

*

Não se provaram quaisquer outros factos com interesse para a decisão da causa, designadamente os que a seguir se enunciam:

a) Foi ao revalidar a documentação respeitante ao imóvel que a Autora detetou que o mesmo já havia sido transmitido.

b) O negócio pretendido e que foi objecto do contrato de mediação outorgado entre a Autora e a Ré não se realizou apenas por culpa da Ré.

c) A Autora não prestou serviços de mediação imobiliária à Ré.

d) Após a informação referida 16., pela Ré foi transmitido que o assunto da venda deveria ser canalizado e tratado através do Banco 1..., agência de ..., cidade do Porto.

e) Face ao decorrer do tempo sem apresentação de qualquer tipo de contrato, a representante da Ré interpelou por telefone o referido representante da Autora para resolver a situação que se arrastava há vários meses.

f) A representante da Ré insistiu para a formalização do contrato, mas ao certo e como resposta, apenas foi dito que o interessado chinês não tinha a totalidade do dinheiro para a compra, assunto que se prolongou por vários meses, desde final de 2017, inícios de 2018, até ao Verão de 2018.

g) A Autora não apresentou à Ré qualquer outro interessado.

h) Nenhuma acção de promoção a Autora comunicou à Ré sobre a venda da fracção.

i) A Autora nenhuma proposta, com excepção da alegada em 15., comunicou à Ré.

j) A Autora despendeu €150,00 para pagamento de todas as despesas para cobrança coerciva do débito.

*

Passemos à apreciação do mérito do recurso.

I. Apurar se deve ser alterada a decisão proferida sobre a matéria de facto

A ré/recorrente centra parte substancial do seu recurso na impugnação da decisão proferida, pela 1ª Instância, quanto à matéria de facto, insurgindo-se quanto aos seus pontos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15[1].

O art. 662º, nº 1 do Cód. de Proc. Civil possibilita à Relação a alteração da

decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa. Sucede que a Relação, nesta reapreciação, goza de autonomia decisória, competindo-lhe formar e formular a sua própria convicção sobre os meios de prova sujeitos a livre apreciação, sem exclusão do uso de presunções judiciais. Como tal, a livre convicção da Relação deve ser assumida em face dos meios de prova que estão disponíveis, impondo-se que o tribunal de recurso sustente a sua decisão nesses mesmos meios de prova, descrevendo os motivos que o levam a confirmar ou infirmar o resultado fixado em 1ª instância.[2]

Vejamus então se, no caso “sub judice”, se impõe alterar a decisão factual da 1ª Instância.

*

1. Quanto aos nºs 1 e 2 [1. A Autora dedica-se de forma habitual e lucrativa, entre outros, à prestação de serviços de mediação imobiliária; 2. No âmbito da sua actividade comercial, a Autora celebrou com a Ré, A..., S.A., contrato de mediação imobiliária, em 19.05.2018, identificado pela referência N...] a ré entende que o nº 1 não deveria ter sido dado como provado e que no nº 2 se deve alterar a sua redação para “a autora celebrou com a Ré, A..., S.A., contrato de mediação imobiliária, em 19.05.2018, identificado pela referência N...”.

Nesse sentido defende que o facto nº 1 apenas poderia ser considerado assente com apoio na respetiva certidão do registo comercial e esta não consta dos autos, referindo ainda que do depoimento da testemunha AA, do qual não especifica qualquer excerto, apenas decorre que a autora tentou mediar este negócio.

Quanto ao nº 3 [Àquela data, a Ré apresentava-se como legítima proprietária da fração designada pelas letras “AG”, destinada a habitação, apresentando uma tipologia T4, e uma área total de 340,2m2, correspondente ao terceiro andar esquerdo, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Avenida ..., ... e Rua ..., ..., da União de Freguesias ..., ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...] pretende também que este facto seja dado como não provado, porquanto o proprietário do imóvel, à data da celebração do contrato, era o Banco 1..., sendo a ré apenas locatária, tal como resulta do nº 9 da matéria de facto provada, da certidão do registo predial e da certidão matricial.

No que concerne ao nº 4 [Segundo o convencionado pelas partes outorgantes o identificado contrato de mediação foi celebrado em regime de exclusividade, conforme o disposto na cláusula quarta do identificado contrato], sustenta a

ré/recorrente, fazendo apelo ao art. 16º, nº 2, al. g) da Lei nº 15/2013, de 8.2 [3] [Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária], que a sua redação deveria passar a ser a seguinte: “Segundo o convencionado pelas partes outorgantes o identificado contrato de mediação foi celebrado em regime de exclusividade, conforme o disposto na cláusula quarta do identificado contrato, mas sem a especificação dos efeitos que dela decorrem.”

Principiando pelos nºs 1 e 2, relativos à atividade de mediação imobiliária desenvolvida pela autora, importa referir que a ré não a impugnou nos autos, de tal modo que essa questão não se mostra incluída nos temas da prova – cfr. ata da audiência prévia realizada em 30.11.2021 -, sendo certo que relativamente a esses temas da prova nenhuma reclamação foi apresentada pela ré, o que lhe era permitido pelo art. 596º, nº 2 do Cód. de Proc. Civil. Aliás, da leitura do articulado de oposição apresentado pela ré, em que esta centra a sua defesa na alegação de que a autora não lhe prestou os serviços de mediação imobiliária referidos no requerimento inicial, o que transparece é a aceitação pela ré de que a autora é uma empresa de mediação imobiliária. De resto, a ré, na sua alegação recursiva, o que vem suscitar neste segmento referente aos pontos 1 e 2 da factualidade assente é uma questão nova, nunca antes trazida aos autos, e que se reconduz a saber se a autora desenvolve – ou não – a atividade de mediação imobiliária, a qual, por esse motivo, está subtraída ao conhecimento deste tribunal de recurso.

Quanto ao nº 3 também a pretensão da ré/recorrente é manifestamente destituída de fundamento, atendendo a que nele não se deu como provado que a ré fosse legítima proprietária do imóvel, mas tão-só que se apresentava como legítima proprietária, o que é realidade diferente.

No que toca ao nº 4 de novo não se consegue compreender a impugnação efetuada pela ré e o aditamento pretendido, isto porque neste ponto factual se remete para o texto integral da cláusula quarta [regime de contratação] do contrato de mediação imobiliária identificado pela referência N..., que é o seguinte:

“1. O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de Exclusividade.
2. A Mediadora partilha o objeto do negócio contratado com qualquer mediadora com Licença AMI válida, que apresente comprador/arrendatário para o imóvel aqui contratado, nas condições a acordar por essas.
3. Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a Mediadora contratada tem os direitos sobre o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.
(...)”

Remetendo o ponto nº 4 para o texto da cláusula quarta do contrato nada justifica que se adite seja o que for a este ponto factual, ainda para mais com o cariz conclusivo pretendido pela ré/recorrente.

2. No tocante aos nºs 8 e 9 [8. A Autora, em cumprimento do celebrado com a Ré, encetou todas as diligências para a promoção do referido imóvel, recolhendo toda a documentação necessária; 9. Nessa sequência, atento que a referida fração a promover se encontrava abrangida pelo contrato de locação financeira celebrado entre a Ré e o Banco 1..., S.A., a Autora, previamente requereu e obteve as autorizações necessárias para o efeito] a ré/recorrente entende que no nº 8 deve ser suprimida a expressão “encetou todas as diligências” pela sua natureza conclusiva e que no nº 9 se terá de eliminar que a autora previamente requereu e obteve as autorizações necessárias, atendendo a que o seu papel foi apenas o de recolher ou reunir a documentação que a ré lhe fez chegar. Nesse sentido refere os documentos nº 2 e 7 apresentados com o requerimento com a referência 38963489 e também excertos do depoimento prestado pela testemunha BB.

Ouvimos pois este depoimento.[4]

BB é funcionário do Banco 1..., sendo subdiretor de balcão. Disse que como o imóvel que se pretendia transacionar tinha uma locação financeira era necessária uma autorização do banco para esse efeito. Foi o Sr. AA que lhe disse precisar dessa documentação, sendo que para emitir tal autorização era necessário ser a “A..., S.A.” a requerê-la por escrito. Crê que depois a declaração foi entregue à “A..., S.A.”, esclarecendo que o Sr. AA nunca foi ao balcão. Os contactos que tiveram foram por mail e telefone.

O documento nº 2 apresentado com o requerimento 38963489 trata-se de um mail enviado em 18.5.2018 por AA, da autora “B..., Lda.” para EE, da ré “A..., S.A.”, com o seguinte teor: “Antecipadamente grato pela sua atenção à minha chamada, como solicitado agradecia o favor de me enviar a documentação disponível referente aos imóveis em referência.” Nesse mesmo dia, também por mail, EE respondeu a AA enviando, em anexo, os documentos solicitados. Do documento nº 7 consta um mail enviado por AA, da autora B..., Lda., a BB, do Banco 1..., também de 18.5.2018, com o seguinte texto: “Antecipadamente grato pela sua atenção à minha chamada desta manhã, no seguimento da nossa conversa e de acordo com a autorização recebida por parte do Dr. CC para a venda de um dos imóveis incluídos no contrato de locação em referência, por forma a podermos avançar com os requisitos legais para a finalização da venda do imóvel abaixo descrito: (...) Solicito aos vossos serviços para verificarem a possibilidade de nos emitir uma declaração/nota interna a ceder à B..., Lda., portadora da licença AMI ..., o direito de divulgação e venda do imóvel supra referido.”

Em 24.5.2018 BB remeteu a AA um mail com o seguinte conteúdo: “No seguimento do mail inicial, segundo o nosso departamento central, indica que para proceder em conformidade terá de haver um pedido de instrução escrita por parte da A..., S.A. (...)”

No documento nº 8, também apresentado com o requerimento 38963489, que corresponde à declaração então emitida pelo Banco 1... com a data de 28.5.2018, consignou-se que esta foi emitida a pedido e no interesse de “A..., S.A.”, na qualidade de locatária no âmbito do contrato de locação financeira imobiliária nº ..., autorizando-a a nessa qualidade:

“proceder às negociações tendentes à sua alienação a terceiro, ainda que a sua concretização fique sempre dependente da prévia aquisição do mesmo prédio pelo referido Locatário ao ora declarante, mediante escritura de compra e venda, a realizar de acordo com o estipulado no clausulado do respetivo Contrato de Locação Financeira.”

Perante estes elementos probatórios, de natureza testemunhal e documental, não se nos afigura que possam existir dúvidas quanto à realização de diligências para a promoção da venda do imóvel em causa por parte da autora, com recolha da documentação necessária e a obtenção de autorizações também necessárias para a venda, em virtude do imóvel se encontrar abrangido por um contrato de locação financeira imobiliário celebrado entre a ré e o Banco 1....

De qualquer modo, do texto do nº 8 deverão ser suprimidos os pronomes indefinidos “todas” e “toda”, pelo seu pendor conclusivo, até porque nada nos permite afirmar que tenham sido “encetadas” “todas” as diligências para a promoção do imóvel. E no nº 9 é de eliminar o tempo verbal “requereu”, atendendo a que a autorização necessária à venda, em virtude da existência de um contrato de locação financeira incidente sobre o imóvel a vender, teve que ser requerida, por indicação dada pelo próprio Banco 1... a AA, funcionário da autora, pela ré “A..., S.A.”, sem embargo de se sublinhar que as diligências com vista à obtenção dessa autorização terem sido iniciadas pela própria autora, como claramente resulta dos mails acima referidos.

Assim, os nºs 8 e 9 passarão a ter as seguintes redações:

8. A autora, em cumprimento do celebrado com a ré, encetou diligências para a promoção do referido imóvel, recolhendo a documentação necessária.

9. Nessa sequência, atento que a referida fração a promover se encontrava abrangida pelo contrato de locação financeira celebrado entre a ré e o Banco 1..., S.A., a autora previamente obteve as autorizações necessárias para o efeito.

3. Quanto ao nº 10 da factualidade assente [Findos tais procedimentos, iniciou então a promoção do referido imóvel, realizando visitas ao imóvel,

publicitando e contactando vários possíveis interessados] pretende a ré/recorrente que o mesmo seja dado como não provado e nesse sentido indica, no essencial, excertos dos depoimentos prestados pelas testemunhas BB, CC e AA.

A autora/recorrida, por seu turno, nas suas contra-alegações indicou excertos do depoimento da testemunha CC.

BB disse que num dos telefonemas que teve com o Sr. AA foi-lhe dito que havia um potencial comprador, um cidadão chinês com Visto Gold que estava interessado na aquisição do imóvel. Essa conversa ocorreu na altura da emissão da declaração de autorização. O Sr. AA nunca falou de valores.

CC é sócio da ré. Disse que nunca lhe apresentaram ninguém, nem sequer o senhor chinês. Não sabe até se este existe, nunca o viu. Quanto ao senhor chinês afirmou que andaram a adiar de mês a mês, até agosto, porque o Sr. AA lhe dizia que a escritura tinha de ser mais tarde, pois o referido senhor chinês não tinha o dinheiro todo e não se assinaria a escritura se o dinheiro não estivesse na totalidade. O problema foi a falta da verba total para pagar o andar. Quanto ao senhor da Guiné não se lembra de nada. Referiu também que o Sr. AA teve uma chave do apartamento.

AA é consultor imobiliário e trabalha para a autora. Disse que o andar foi anunciado em vários “sites” na Internet. Puseram placa no imóvel e distribuíram “flyers”. Fez reuniões com clientes. Tiveram 14 visitas ao apartamento e houve duas propostas muito firmes para a sua aquisição. Uma de 700.000,00€ e outra de 650.000,00€. Mas havia uma condicionante que não ficou escrita - o Dr. CC queria 300.000,00€ em dinheiro. Uma das propostas era do adjunto do cônsul da Guiné e outra de um cliente chinês.

Neste contexto probatório, entendemos ser de concluir que a autora efetuou a promoção do imóvel, realizando visitas ao mesmo, publicitando-o e contactando possíveis interessados.

Por conseguinte, mantém-se o nº 10 na factualidade assente, sem qualquer alteração de redação.

4. No que concerne aos nºs 11 e 12 da matéria de facto provada [11. Pese embora o regime de exclusividade convencionado, e bem assim, o contrato outorgado com a Autora se encontrar em vigor, a Ré viria a transmitir a propriedade do imóvel identificado por escritura pública datada de 23.04.2019, com a intervenção de outra imobiliária, a “C..., Lda.”, com a licença n.º ..., pelo valor de €500.000,00; 12. A Ré nunca emitiu qualquer comunicado ou prestou qualquer tipo de informação onde se aferisse a perda de interesse sobre os serviços prestados ou a prestar pela Autora, e tão pouco acionou quaisquer mecanismos legais ou informais para fazer cessar o contrato que outorgara com a Autora] a ré/recorrente entende que os mesmos

deverão ser dados como não provados, referindo nesse sentido excertos dos depoimentos prestados pelas testemunhas CC e AA.

CC, no seu depoimento, referiu ter dito, no fim de agosto/início de Setembro, ao Sr. AA que o negócio acabou, está cancelado e solicitou-lhe a entrega das chaves, o que este não fez. Mas não mandou nada por escrito. A chave do apartamento nunca lhe foi entregue e teve que mudar o canhão da fechadura, porque teve medo de que o andar pudesse ser danificado. Disse também que ao falar com o Sr. AA para ele lhe entregar a chave partiu do pressuposto que ficava tudo cancelado e acabado.

AA disse que o contrato de mediação nunca foi cancelado e também que tinha as chaves do apartamento. Referiu ainda que o Dr. CC - ou outra pessoa em sua representação - foi buscar as chaves ao escritório, nunca tendo dito que queria acabar com o contrato. Mas as chaves também não lhe voltaram a ser entregues. Soube da venda do imóvel em conversa que teve com DD, filho de CC.

Procedemos também à audição do depoimento prestado pela testemunha FF, ao abrigo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal - cfr. art. 640º, nº 2, al. b), 1ª parte, do Cód. de Proc. Civil.

Este faz trabalhos para a sociedade ré e é amigo do Dr. CC. Disse que esteve presente na mudança de fechadura do imóvel, tendo contactado para o efeito a empresa "D...", a pedido do Dr. CC.

Em primeiro lugar, entendemos que no tocante ao nº 11 o segmento onde se refere que o contrato celebrado entre a autora e a ré se encontra em vigor é de natureza conclusiva e, por isso, deve ser retirado da sua redação.

Com efeito, se o contrato de mediação imobiliária em apreciação no processo se acha - ou não - em vigor é uma conclusão que o tribunal terá de retirar do conjunto da matéria de facto provada.

Como tal, a redação do nº 11 passará a ser a seguinte: "Pese embora o regime de exclusividade convencionado, a ré viria a transmitir a propriedade do imóvel identificado por escritura pública datada de 23.04.2019, com a intervenção de outra imobiliária, a "C..., Lda.", com a licença n.º ..., pelo valor de €500.000,00."

Em segundo lugar, quanto ao nº 12, face aos depoimentos testemunhais produzidos em audiência, acima sintetizados, e ao teor do contrato de mediação mobiliária celebrado, designadamente no que tange à sua cláusula 8ª que tem a epígrafe "Prazo de duração do contrato", [5] com segurança, perante a dissonância registada entre o declarado, por um lado pelas testemunhas CC e FF e, por outro, pela testemunha AA, apenas pode ser dado como assente que a ré não acionou os mecanismos previstos no contrato para a sua cessação.

Deste modo, a sua redação passará a ser a seguinte: “A ré não acionou os mecanismos previstos no contrato que celebrara com a autora para o fazer cessar.”

5. Relativamente aos nºs 13 e 14 [13. A Autora, após ter [contactado] a Ré no sentido de regularizar a situação, emitiu a fatura identificada por ..., para cobrança do valor de €30.750,00, que compreende o apuro da comissão, os referidos 5%, que seria cobrada pela concretização do negócio, tendo por referência a quantia pela qual o imóvel veio a ser efetivamente transmitido, e o IVA imputado à taxa legal; 14. A Autora não obteve por parte da Ré o pagamento da quantia referida em 13] a ré/recorrente pretende que no nº 13 se elimine o segmento em que se refere que a autora contactou a ré no sentido de regularizar a situação, acrescentando-se quanto ao nº 14 que a fatura-recibo mencionada no antecedente nº 13 não permite concluir pelo não pagamento da quantia reclamada.

Se no que concerne ao nº 13 se justifica circunscrever a sua redação à fatura identificada sob referência ..., junta a fls. 53 do processo físico, e ao que a verba aí referida corresponde, sem qualquer outra referência, já quanto ao nº 14 cremos ser totalmente isento de dúvidas que a ré não procedeu ao pagamento desta fatura, motivo pelo qual não se percebe sequer o porquê desta impugnação.

Assim, o nº 13 passará a ter a seguinte redação: “A autora emitiu a fatura identificada por ..., para cobrança do valor de €30.750,00, que compreende o apuro da comissão, os referidos 5%, que seria cobrada pela concretização do negócio, tendo por referência a quantia pela qual o imóvel veio a ser efetivamente transmitido, e o IVA imputado à taxa legal.”

*

Em suma, a impugnação da decisão proferida sobre matéria de facto efetuada pela ré obterá parcial procedência e, em consequência, a redação dos nºs 8, 9, 11, 12 e 13 passará a ser a seguinte:

- 8. A autora, em cumprimento do celebrado com a ré, encetou diligências para a promoção do referido imóvel, recolhendo a documentação necessária.
- 9. Nessa sequência, atento que a referida fração a promover se encontrava abrangida pelo contrato de locação financeira celebrado entre a ré e o Banco 1..., S.A., a autora previamente obteve as autorizações necessárias para o efeito.
- 11. Pese embora o regime de exclusividade convencionado, a ré viria a transmitir a propriedade do imóvel identificado por escritura pública datada de 23.04.2019, com a intervenção de outra imobiliária, a “C..., Lda.”, com a licença n.º ..., pelo valor de €500.000,00.
- 12. A ré não acionou os mecanismos previstos no contrato que celebrara com

a autora para o fazer cessar.

- 13. A autora emitiu a fatura identificada por ..., para cobrança do valor de €30.750,00, que compreende o apuro da comissão, os referidos 5%, que seria cobrada pela concretização do negócio, tendo por referência a quantia pela qual o imóvel veio a ser efetivamente transmitido, e o IVA imputado à taxa legal.

*

II - Apurar se a ré tem que pagar à autora a remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado entre ambas

1. O contrato de mediação consiste no contrato pelo qual uma parte - o mediador - se vincula para com outra - o comitente ou solicitante - a, de modo independente e mediante retribuição, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre este último e terceiros - os solicitados - com vista à eventual conclusão definitiva de negócio jurídico.

Caracterizam o contrato de mediação um conjunto de elementos distintivos: a existência de uma convenção, expressa ou tácita, de mediação; a atividade pontual e independente de intermediação e a onerosidade - cfr. JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES, "Direito dos Contratos Comerciais", Almedina, págs. 458 e 460/461.

Não existe no nosso ordenamento jurídico um regime geral e unitário do contrato de mediação, havendo apenas conjuntos de normas que regulam o exercício de determinadas atividades profissionais de mediação, como seja o caso da mediação imobiliária que é regulada pela Lei nº 15/2013, de 8.9. [Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária].

No art. 2º, nº 1 deste diploma legal define-se a atividade de mediação imobiliária como *«a 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.»*

E depois no nº 2, als. a) e b), desta mesma norma diz-se ainda que a atividade de mediação imobiliária se consubstancia também em ações de prospeção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes e de promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões.

2. O pagamento da remuneração ao mediador acha-se previsto no art. 19º, nº 1 da Lei nº 15/2013, de 8.9, onde se estatui que *«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.»

Seguidamente, no nº 2 deste mesmo preceito estatui-se que «é igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.»

Nesta norma prevêem-se assim os contratos celebrados com a denominada cláusula de exclusividade, igualmente referidos no art. 16º, nº 2, al. g) da Lei nº 15/2013, onde se dispõe que do contrato consta *«a referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa, quer para o cliente.»*

No caso dos autos, esta menção consta do contrato, uma vez que na cláusula 4.ª se estipula que a autora foi contratada “em regime de exclusividade” e que “só a Mediadora contratada tem os direitos sobre o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.”

No âmbito dos contratos celebrados com cláusula de exclusividade usualmente distinguem-se duas situações: i) aquelas em que a exclusividade significa que as partes estabeleceram que o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objeto o mesmo negócio (exclusividade simples); ii) e aquelas em que a exclusividade significa que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio (exclusividade reforçada).

Sobre as consequências da cláusula de exclusividade no regime da remuneração do mediador, HIGINA CASTELO (in “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, Revista de direito comercial, Julho de 2020, pág. 1415[6]) escreve que esta “...introduz alterações na disciplina da remuneração em dois grupos de situações: - quando é cliente da mediadora o proprietário do bem imóvel ou o arrendatário trespessante, e o contrato visado não se concretiza por causa imputável ao cliente da mediadora, esta tem direito à remuneração independentemente da concretização do contrato visado; - quando o cliente da mediadora infringe a cláusula de exclusividade e celebra o contrato visado com interessado que chegou até si por intermédio de outra mediadora, a mediadora exclusiva tem direito à remuneração, mesmo não tendo contribuído para a realização do contrato, ou seja, mesmo não havendo nexa causal entre a sua actividade e o contrato efectivamente celebrado.”

Esta autora assinala também que enquanto no regime geral do contrato de

mediação, a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação e, portanto, não se celebrando o contrato visado, ainda que por causa imputável ao cliente, não nasce o direito à remuneração, pois o cliente mantém intacta a sua liberdade de contratar (balizada apenas, nos termos gerais, perante o terceiro, pelo dever de boa fé nas negociações), já nos contratos celebrados com o proprietário ou com o arrendatário trespasante em que foi “estipulada uma cláusula de exclusividade ... o panorama altera-se. Nestes casos, a remuneração da mediadora não depende do evento futuro e incerto constituído pela celebração do contrato visado, quando este evento não se concretize por causa imputável ao cliente (...). A remuneração da mediadora depende aqui quase unicamente do cumprimento da sua obrigação (diligenciar no sentido de encontrar interessado) e do sucesso desta (apresentação de interessado)”.

HIGINA CASTELO realça ainda que “a aplicação da norma contida no n.º 2 do art. 19 implica a prova da efectiva obtenção de alguém genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação. Provando a mediadora que efectuou com sucesso a sua prestação, o cliente poderá eximir-se à remuneração mediante a prova de que o contrato não se concretizou por causa que não lhe é imputável (porque, por exemplo, recebeu, entretanto e inesperadamente, uma ordem de expropriação, ou porque o terceiro não obteve o crédito necessário à realização do negócio).”[7]

Deste modo, nas situações previstas no art. 19.º, nº 2, da Lei nº 15/2013, a remuneração é devida ainda que o negócio visado não se concretize. Para que esse efeito jurídico seja alcançado é suficiente que o contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade, que o cliente tenha a qualidade de proprietário ou de arrendatário com intenção de trespassar o imóvel, que o mediador tenha efetivamente realizado a actividade de procura e obtenção de um interessado com o qual o negócio visado podia ser concretizado e que a não concretização deste se deva a causa imputável ao cliente.

3. Regressando ao caso dos autos, verifica-se que a Mmª Juíza “a quo”, apoiando-se no Acórdão da Relação de Lisboa de 9.10.2018[8] (proc. 20340/16.6 T8LSB.L1-7, relatora MARIA DA CONCEIÇÃO SAAVEDRA, disponível in www.dgsi.pt.), atribuiu a remuneração à autora por ter entendido que a ré, proprietária, transmitiu a propriedade do imóvel, com intervenção de uma outra mediadora, estando em vigor o contrato de mediação imobiliária entre ambas celebrado com cláusula de exclusividade, uma vez que este não fora denunciado nos termos contratualmente acordados.

Não concordamos, porém, com a posição assumida pela 1ª Instância, pelos

motivos que passaremos a expor.

É certo que o contrato de mediação imobiliária, apesar de tudo o que foi referido na audiência de julgamento no sentido de que o mesmo, de forma verbal, fora “anulado”, “cancelado” pelo proprietário do imóvel e que ocorrera uma mudança da sua fechadura, não pode deixar de se considerar em vigor. Desde logo, esta factualidade, relativa a uma eventual denúncia verbal do contrato, não foi sequer alegada e, por isso, não pôde ser dada nem como provada, nem como não provada.

E como, manifestamente, o contrato não foi denunciado nos termos da sua cláusula oitava, através de carta registada com aviso de receção ou meio equivalente, com antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo, terá naturalmente que se concluir que este se encontra vigente.

Contudo, a nosso ver, tal não basta, mesmo conjugado com a estipulação da referida cláusula de exclusividade e com a sua violação, para que, no caso dos autos, seja atribuída a remuneração pretendida pela autora.

4. Com efeito, para que se verifique a hipótese prevista no art. 19º, nº 2 da Lei nº 15/2013, a mediadora inicialmente contratada tem de ter apresentado ao cliente/vendedor um negócio (com um certo comprador, por um certo preço) que apenas não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel. No caso de apenas se provar a violação da exclusividade, poderá haver lugar, não à remuneração, mas a uma indemnização dos danos (que terão de ser alegados e provados) provocados por essa violação, que serão os gastos/despesas feitas pela mediadora por força da sua atividade de promoção subsequente à celebração do contrato e que foram frustrados por força daquela violação – cfr. Ac. Rel. Lisboa de 9.6.2022, proc. 13910/20.0 T8SNT.L1-2, relator PEDRO MARTINS, disponível in www.dgsi.pt. [9]

Apontando em sentido semelhante e com interesse para o presente caso, referem-se, a título de exemplo, outras decisões jurisprudenciais:

- Ac. STJ de 12.12.2013 (proc. 135/11.4 TVPRT.G1.S1, relator GRANJA DA FONSECA, disponível in www.dgsi.pt.), constando do seu sumário o seguinte:

“No âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade em que as partes não fazem depender o pagamento da remuneração da efectiva outorga de qualquer contrato, é a mesma devida ao mediador que tenha desenvolvido actividade que haja influído de forma decisiva para a conclusão do negócio visado, como sucede se um cliente vem a ocupar as lojas visadas, tendo ocorrido a intervenção daquele nas reuniões que ocorreram com o cliente interessado, foram por si apresentadas minutas dos contratos e foi mesmo outorgado contrato promessa, ainda que o contrato prometido se não haja realizado, por razões apenas imputáveis ao cliente.”;

- Ac. STJ de 19.6.2019 (proc. 7439/16.8 T8STB.E1.S1, relator HELDER ALMEIDA, disponível in www.dgsi.pt), onde no seu sumário se registou o seguinte:

“Concluindo-se que a autora, na sua qualidade de mediadora imobiliária, levou a cabo as diligências tendentes a alcançar a finalidade do contrato, angariando, no período de vigência do mesmo, pessoa genuinamente interessada na aquisição dos imóveis nas condições – designadamente de preço – pretendidas e aceites pela cliente, ora ré, sendo que só por razões exclusivamente imputáveis a esta, o negócio visado no dito contrato não se concretizou, tendo em consideração as cláusulas do contrato e o disposto no art. 19/2 da Lei 15/2013, de 08/02 (RJAMI), assiste o direito à remuneração acordada.”;

- Ac. Rel. Porto de 14.11.2022 (proc. 395/11.2 T8PVZ.P1, relator MANUEL FERNANDES, disponível in www.dgsi.pt), no qual em sede de sumário, se consignou o seguinte:

“Todavia, tendo o contrato de mediação sido celebrado em regime de exclusividade em que as partes não fazem depender o pagamento da remuneração da efectiva outorga de qualquer contrato, é a mesma devida desde que o negócio visado esteja acertado, isto é, que haja um interessado efectivo para o mesmo que aceite as condições do vendedor ainda que aquele não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário (art. 19º, nº 2 da Lei 15/2013, de 8/02).”;

- Ac. Rel. Porto de 10.3.2022 (proc. 20554/20.4 T8PRT.P1, relator PAULO DUARTE TEIXEIRA, disponível in www.dgsi.pt), de cujo sumário decorre o seguinte:

“O regime previsto no art. 19º, nº 2, da LMI é uma exceção a essa regra e permite a remuneração mesmo sem a celebração do contrato definitivo ou contrato-promessa.

Essa norma depende da alegação e prova: a) Da existência de um contrato em regime de exclusividade b) Da existência de atividade da mediadora que seja qualificada como apta a desencadear a conclusão final do negócio c) Da frustração desse resultado esperado d) por ação culposa exclusiva do mediado.”;

- Ac. Rel. Porto de 10.1.2022 (proc. 1942/19.5 T8MTS.P1, relatora FÁTIMA ANDRADE, disponível in www.dgsi.pt), onde se escreveu o seguinte no sumário:

“No nº 2[10] prevê-se um regime especial para os contratos celebrados em regime de exclusividade, não ficando aqui a remuneração da mediadora que cumpriu a sua obrigação, apresentando interessado na celebração do contrato nos termos pretendidos pelo seu cliente, dependente da efetiva celebração do

contrato quando a não celebração do contrato seja imputável ao cliente;

- Ac. Rel. Lisboa de 5.7.2018 (proc. 85/17.0 T8VFX.L1-7, relator LUÍS FILIPE SOUSA, disponível in www.dgsi.pt), onde se consignou o seguinte no respetivo sumário:

“Na vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de exclusividade, o cliente pode desistir da venda sem prejuízo de ter de pagar a comissão ajustada com a mediadora caso esta angarie um interessado – sério e genuíno – na compra, ainda dentro do prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária”;

- Ac. Rel. Lisboa de 30.11.2018 (proc. 21405/16.0 T8LSB.L1-7, relatora ANA PESSOA, disponível in www.dgsi.pt), em que consta do seu sumário o seguinte:

“Não se pode reconhecer que o mediador tem direito à retribuição nesta situação quando tenha obtido apenas um potencial destinatário no negócio, ou seja, alguém que se mostre interessado em celebrá-lo mas que não tenha manifestado acordo com a integralidade dos propósitos delineados pelo cliente do mediador.”[11]

- Ac. Rel. Lisboa de 5.6.2020 (proc. 4/19.0T8RGR.L1, relatora INÊS MOURA [12]), onde se escreve o seguinte:

“[s]ó no caso da empresa mediadora ter um interessado efectivo na conclusão do negócio visado é que podemos dizer que tem um prejuízo e que aquele não se concretizou por causa imputável ao cliente. A existência de um interessado angariado pela mediadora é em qualquer caso condição da sua remuneração. [...] O requisito da existência de um interessado angariado para a concretização do negócio visado é elemento constitutivo do direito da empresa mediadora à remuneração, nos termos previstos no mencionado art.º 19.º n.º 2 competindo por isso à mesma alegar e provar tal facto, de acordo com o disposto no art.º 342.º n.º 1 do CPC se quiser haver a remuneração acordada, que aí sim, deixou de auferir por causa imputável ao cliente.”

Abordando também esta mesma questão, embora num sentido um pouco menos exigente do que aquele que temos vindo a seguir, situa-se MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO (in “O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”, SI, 2013, nº 331, Revista de Direito Comercial, págs. 250/251 [13]) que escreve o seguinte:

“A função da cláusula de exclusividade é, em qualquer caso, tão-só a de afastar a necessidade de demonstração do nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a conclusão desse negócio. Por outras palavras, também na presença de uma cláusula de exclusividade, o mediador só adquire o direito à comissão quando estejam presentes todos os requisitos necessários para a sua constituição. Nomeadamente, o mediador deve ter desenvolvido a actividade a

que se obrigou; simplesmente, a existência desta cláusula "autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio [nos precisos termos em que tal vem formulado no acórdão do STJ de 10/10/2002 (Moitinho de Almeida); no mesmo sentido, cf. o acórdão do TRL de 08/04/2010 (Rui da Ponte Gomes).]

Em conclusão, deve entender-se que a cláusula de exclusividade afasta apenas a necessidade de demonstração donexo de causalidade entre a actividade do mediador e o contrato celebrado entre o comitente e um terceiro - o mesmo é dizer que o mediador apenas terá direito à remuneração se provar que desenvolveu a sua actividade. Uma solução diferente levaria a que o mediador pudesse vir a ser injustificadamente (e injustamente) remunerado [Deve, inclusivamente, ser questionada a validade de uma cláusula de exclusividade que estabeleça que o mediador conserva o direito à remuneração ainda que não fique demonstrado que desenvolveu a actividade adequada à produção do resultado pretendido pelas partes - de resto, a exemplo do que tem sido a orientação dos tribunais suíços. Cf. Sylvain Marchand, *La clause d'exclusivité dans le contrat de courtage: un oxymore du Tribunal fédéral*, cit., pp. 457 e segs.]”

Ou seja, nesta perspetiva a cláusula de exclusividade faz presumir o, de qualquer modo, sempre exigido nexode causalidade entre a atividade do mediador e o contrato celebrado com terceiro, mas para tal o mediador tem de provar que desenvolveu a sua atividade.[14]

No entanto, mais do que a simples prova de que o mediador desenvolveu algum tipo de atividade, entendemos, em linha com o que atrás afirmámos, que este, para ter direito à remuneração nos termos do art. 19º, nº 2 da Lei nº 15/2013, terá que alegar e provar que apresentou ao vendedor alguém genuinamente interessado na aquisição do imóvel - um concreto comprador por um concreto preço - e que o negócio só não se efetivou por causa imputável ao próprio vendedor.

5. Feitas estas considerações há então que retornar ao caso dos autos.

Ora, da matéria de facto dada como provada resulta, em primeiro lugar, que estando em vigor o contrato de mediação imobiliária celebrado entre a autora e a ré, esta, em 23.4.2019, viria a transmitir da propriedade do imóvel em causa através de escritura pública, pelo valor de 500.000,00€, através da intervenção de uma outra empresa imobiliária.

Porém, para que a autora tenha direito à remuneração, ao abrigo do disposto no art. 19º, nº 2 da Lei nº 15/2013, impõe-se apurar também qual a atividade que esta desenvolveu no âmbito do contrato de mediação imobiliária celebrado com a ré.

Apurou-se assim que a autora efetuou diligências para a promoção da venda do imóvel, recolhendo a documentação necessária e obtendo também as autorizações necessárias para o efeito [n^{os} 8 e 9]. Realizou ainda visitas ao imóvel, publicitando e contactando vários possíveis interessados [n^o 10]. Mas desta singela e exígua atividade não flui que a mediadora tenha apresentado ao vendedor alguém que estivesse efetivamente interessado na aquisição do imóvel colocado em venda.

Aliás, nesse âmbito apenas se provou que a autora informou a representante da ré que tinha uma pessoa interessada na compra do imóvel e que se tratava de uma pessoa de nacionalidade chinesa [n^o 15].

Mas, por seu turno, também se deu como provado que o representante da autora nunca apresentou o dito comprador de nacionalidade chinesa ou qualquer outro, nem formalizou qualquer proposta de compra, como contrato-promessa de compra e venda ou outro tipo de contrato [n^o 16]. Tal como se deu como provado que a autora durante mais de um ano nenhum relatório apresentou à ré quanto a deslocações à fração com possíveis interessados e envio de memorandos e que nenhum comprador foi apresentado pela autora e nenhum contrato foi celebrado [n^{os} 17 e 18].

Neste contexto, a factualidade assente é insuficiente para que se possa concluir que a autora apresentou à vendedora alguém que se possa considerar como verdadeiramente interessado na aquisição do imóvel.

De resto, o que apenas surge como provado é que foi fornecida à ré uma informação no sentido de que uma pessoa de nacionalidade chinesa estaria interessada na aquisição do imóvel, sem que esse interesse esteja vertido em qualquer elemento objetivo, escrito, como seja um simples relatório de visita ou uma mais substancial proposta de compra.

E se o interesse do referido cidadão chinês era real porque motivo não houve qualquer contacto direto entre este, ou um seu representante, e um representante da ré.

Nem sequer se conhece a identidade do referido cidadão chinês ou a existência de uma qualquer sociedade a que este, porventura, estivesse ligado, de tal forma que até se pode colocar em dúvida a sua existência.

Porque informar, sem mais, que há uma pessoa interessada no negócio, não significa que esse interesse exista, nem tão-pouco que essa pessoa, vagamente referenciada pela sua proveniência nacional e étnica, tenha existência real.

Ora, perante a exiguidade dos elementos fácticos apurados terá que se concluir que a mediadora inicialmente contratada, aqui autora, não logrou provar que apresentou ao cliente/vendedor, aqui ré, alguém efetivamente interessado na aquisição do imóvel, com um projeto de negócio concretizado em termos mínimos.

Como tal, ao invés do que foi entendido pela 1ª Instância, consideramos não haver fundamento para atribuir à autora remuneração nos termos do art. 19º, nº 2 da Lei nº 15/2013.

Quando muito, porque se provou a violação da cláusula de exclusividade, poderia haver lugar, não à remuneração da mediadora, mas sim a uma indemnização dos danos - que terão de ser alegados e provados - originados por essa violação, que corresponderão às despesas feitas pela mediadora por força da sua atividade de promoção subsequente à celebração do contrato e que foram frustrados por força daquela violação.

Contudo esses danos não foram peticionados.

Assim sendo, impõe-se julgar procedente o recurso interposto e, por consequência, revoga-se a sentença recorrida, substituindo-a por outra que, na improcedência da ação, absolve a ré do pedido formulado.

*

Por último, é ainda de referir que as demais questões suscitadas pela ré/recorrente na sua alegação recursiva [nulidade do contrato de mediação imobiliária; abuso do direito] se encontram prejudicadas - cfr. art. 608º, nº 2, 1ª parte do Cód. de Proc. Civil.[15]

*

Sumário (da responsabilidade do relator - art. 663º, nº 7 do Cód. de Proc. Civil):

.....
.....
.....

*

DECISÃO

Nos termos expostos, acordam os juízes que constituem este tribunal em julgar procedente o recurso de apelação interposto pela ré "A..., S.A." e, em consequência, revoga-se a sentença recorrida, que se substitui por outra que, na improcedência da ação, a absolve do pedido formulado pela autora "B..., Lda."

Custas em ambas as instâncias, face ao seu decaimento, pela autora/recorrida.

Porto, 24.1.2023

Rodrigues Pires

Márcia Portela

João Ramos Lopes

[1] A referência feita pela ré/recorrente na conclusão 1ª ao facto nº 15

ficou a dever-se a mero lapso, atendendo a que o facto impugnado é o nº 14, como resulta do respetivo corpo alegatório.

[2] Cfr. ABRANTES GERALDES, PAULO PIMENTA e PIRES DE SOUSA, “Código de Processo Civil Anotado”, vol. I, 2ª ed., Almedina, págs. 823 e 825.

[3] É a seguinte a redação desta norma: *«Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos: g) a referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente.»*

[4] A circunstância de a ré/recorrente, apesar de transcrever nas suas alegações de recurso diversos excertos dos depoimentos prestados sem, porém, os situar com referência aos respetivos minutos de gravação, mesmo não constituindo prática correta, não é fundamento para a rejeição da reapreciação da prova gravada ao abrigo do art. 640º, nº 2, al. a) do Cód. de Proc. Civil - cfr., por ex., Ac. STJ de 21.3.2019, proc. 3683/16.6 T8CBR.C1.S2 (ROSA TCHING), disponível in www.dgsi.pt.

[5] Estipula-se nesta cláusula que *“O presente contrato tem uma validade de 6 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.”* - nº 7 da factualidade provada

[6] Disponível in www.revistadedireitocomercial.com.

[7] Cfr. também Ac. Rel. Porto de 30.6.2022, proc. 12308/21.7 T8PRT.P1, relator ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA, disponível in www.dgsi.pt.

[8] É o seguinte o seu sumário, da responsabilidade da relatora, donde decorre que a situação factual aí apreciada é diferente da dos presentes autos:

“Comprovando-se que, no âmbito de contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade celebrado entre a A. (mediadora) e a Ré (cliente) com relação a um imóvel, esta veio a celebrar o negócio objeto do contrato (escritura pública de compra e venda) quatro dias depois da cessação do mesmo, com a mediação de uma outra empresa diversa da A., e que na vigência daquele contrato de mediação decorreram diligências tendentes à concretização da venda que veio efetivamente a ocorrer, é de concluir que a Ré incumpriu a estipulada cláusula de exclusividade; Nesse caso, está a Ré obrigada a indemnizar

a A., pagando-lhe, conforme expressamente contratado, a remuneração acordada.”: INCLUDEPICTURE "<http://www.dgsi.pt/icons/ecblank.gif>" * MERGEFORMAT INCLUDEPICTURE "<http://www.dgsi.pt/icons/ecblank.gif>" * MERGEFORMAT INCLUDEPICTURE "<http://www.dgsi.pt/icons/ecblank.gif>" * MERGEFORMAT

[9] Com voto de vencido (Paulo Fernandes da Silva).

[10] Da Lei nº 15/2013.

[11] Anote-se que no respetivo contrato de mediação imobiliária está inserida cláusula de exclusividade.

[12] Não publicado, mas referido no Ac. Rel. Lisboa de 9.6.2022, proc. 13910/20.0 T8SNT.L1-2.

[13] Disponível in www.revistadedireitocomercial.com.

[14] Cfr. também Ac. Rel. Porto de 24.9.2019, proc. 97151/18.4 YIPRT.P1, relatora MÁRCIA PORTELA, disponível in www.dgsi.pt.

[15] Embora na conclusão 41^a se escreva “Mesmo que se considere que o contrato estava em vigor, ainda assim a matéria dada como provada não é suficiente para a condenação da Ré, desde logo porque não há factos que demonstrem que o negócio não se concretizou por facto imputável ao cliente proprietário”, a alegação recursiva da ré espraiou-se na sua maior extensão por matérias alheias ao núcleo essencial da sentença recorrida, sem embargo de se dever sublinhar que no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito o juiz não está sujeito às alegações das partes - cfr. art. 5º, nº 3 do Cód. de Proc. Civil.