

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 830/22.2T8GMR.G1

Relator: MARGARIDA PINTO GOMES

Sessão: 16 Março 2023

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO PROCEDENTE

CONTRATO DE MEDIAÇÃO

REGIME DE EXCLUSIVIDADE

REMUNERAÇÃO

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL

Sumário

- I. Sendo várias as soluções plausíveis de direito e dependendo o seu conhecimento de factos controvertidos, não pode o tribunal conhecer do mérito da causa, logo após o fim dos articulados.
- II. Tendo sido invocada “justa causa” de resolução do contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, sendo que o contrato mediado não veio a ser celebrado, importa aferir da mesma com vista a apurar se à mediadora cabe ou não remuneração.

Texto Integral

Acordam na 3^a Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães:

I. RELATÓRIO:

I..., **Unipessoal, Limitada**, instaurou ação especial para cumprimento de obrigações, regulada pelo DL269/98 contra **AA** e **BB**, pedindo a condenação dos mesmos no pagamento da quantia de € 13.726,80 (treze mil setecentos e vinte e seis euros e oitenta céntimos), acrescida de juros de mora, referente ao pagamento da remuneração dos serviços consagrados no contrato de mediação imobiliária, alegando que os Réus não assinaram o contrato promessa depois da autora ter encontrado comprador interessado.

Os Réus deduziram oposição, arguindo a nulidade do contrato, por se sentirem enganados e não lhes ter sido comunicadas as cláusulas, designadamente a da exclusividade e remuneração. Impugnam ainda o alegado.

A Autora respondeu às exceções e atendendo ao alegado e estando o Tribunal em condições de proferir decisão de mérito, sem a necessidade de realização de diligências de instrução, foram as partes convocadas para audiência, nada mais tendo sido requerido.

Foi então proferida sentença que julgou a ação manifestamente improcedente, e em consequência absolveu os Réus do pedido, fixando o valor da ação em €13.845,69 e condenando nas custas a autora.

Inconformada com tal decisão veio a autora da mesma recorrer apresentando as seguintes **conclusões**:

Primeira: A autora intentou a presente ação alegando, em síntese, que:

- celebrou, com os réus, contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, por 12 (doze) meses;
- no decorrer deste prazo conseguiu encontrar terceiros interessados em adquirir o imóvel objeto da mediação, nas condições exigidas pelos réus (preço até superior), potenciais adquirentes esses que chegaram a assinar o respetivo contrato promessa de compra e venda e a entregar o valor relativo ao sinal;
- No entanto, os réus recusaram-se a assinar o contrato promessa de compra e venda e a concluir o negócio.

Segunda: Em consequência, a autora pede a condenação dos réus no pagamento da quantia correspondente ao valor da comissão acordada, nos termos do disposto no n.º 2, do art.º 19.º da Lei n.º 15/2013, de 08/02.

Terceira: A M. Juiz “a quo”, dispensando a realização de julgamento, julgou a ação improcedente, fundamentando a decisão, em síntese, na seguinte afirmação:

«se o cliente lançar mão da revogação unilateral, sem aceitação por parte do mediador só terá de remunerar o mediador, se celebrar o contrato visado, pelo que, não tendo sido o caso alegado, terá a ação que improceder» - sublinhado nosso.

ACONTECE QUE,

Quarta: Dos factos considerados como provados na sentença recorrida não resulta, sequer, a «revogação unilateral» do contrato de mediação imobiliária, mas apenas que, face à designação de um dia para celebração do contrato promessa de compra e venda «os réus informaram que não iam celebrar o contrato promessa, não tendo comparecido».

Quinta: Pelo contrário, dos documentos juntos com a p.i. sob os n.ºs 6, 8 e 13, cujo teor e a autenticidade não foram impugnados pelos réus, resulta que estes, em novembro de 2021, denunciaram o contrato para o respetivo termo, isto é, 22.03.2022 e que, posteriormente, em 14.12.2021, resolveram o contrato de mediação invocando uma (falsa) justa causa.

Sexta: Aliás, na data para a qual os réus foram convocados para assinarem o contrato promessa de compra e venda - 24.11.2021 -, o contrato de mediação estava, plenamente, em vigor, uma vez que só tinha sido denunciado para a data da respetiva renovação. Nessa altura, é inquestionável que não existia «revogação unilateral» ou, sequer, resolução do contrato de mediação.

ACRESCE QUE,

Sétima: Sem prescindir no que respeita à inexistência de revogação unilateral, a verdade é que, como vem defendendo a jurisprudência e a doutrina de forma praticamente unanime, «o contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, quando nada é consensualmente regulado, não permite a revogação unilateral.» - Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 13.01.2022, Proc. n.º 211/20.2T8MLD.P1. No mesmo sentido, cfr., por exemplo, Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 31.10.2019, Proc. n.º 8257/18.4T8VNF.G1, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10.05.2016, Proc. n.º 2119/13.9TJLSB.L1-7 , “O contrato de Mediação imobiliária na prática judicial – Uma abordagem Jurisprudencial”, pág. 75, publicado pelo C.E.J., e Higina Castelo, in “Contrato de Mediação, Estudo das Prestações Principais”, (2013) pág. 389

Oitava: Assim, mesmo que os réus tivessem revogado unilateralmente o contrato de mediação - o que se admite apenas para efeito de raciocínio -, tal não os exonera da obrigação de pagar a comissão acordada, porque a autora encontrou terceiro interessado em concretizar o negócio objeto do contrato de mediação.

Nona: Resulta do disposto no n.º 2 , do art.º 19.º da Lei n.º 15/2013, de 08/02 que, nos contratos celebrados em regime de exclusividade, existe igualmente direito à comissão quando, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresenta pessoa interessada, disposta a celebrar o contrato visado e o cliente não o celebra por causa que lhe é imputável - neste sentido, por exemplo, Acórdão do Tribunal da Relação de

Guimarães, de 31.03.2013, Proc. n.º 356/11.0TBPVL.G1, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, datado de 01.10.2015, Proc. n.º 3390/13.1TBVLG.P1 e Higina Castelo, in "Contrato de Mediação, Estudo das Prestações Principais", (2013) pág. 387.

Décima: Decorre da matéria de facto já considerada como provada que a autora convocou os réus para assinarem contrato promessa de compra e venda, de acordo com o qual o imóvel objeto do contrato de mediação seria vendido por EUR 186'000,00 (o valor mínimo constante do contrato de mediação era de EUR 184'000,00) e que os réus informaram que não iam assinar tal contrato, não tendo comparecido.

Décima primeira: Fica, pois, demonstrado que a autora encontrou interessados em adquirir o imóvel dos réus, que chegaram a assinar o respetivo contrato promessa de compra e venda e a entregar o dinheiro correspondente ao sinal e que o contrato visado pela mediação apenas não foi concluído porque os réus não quiseram, isto é, por causa que lhes é imputável.

FINALMENTE,

Décima Segunda: Como decidiu o Tribunal da Relação de Guimarães, em acórdão de 07.04.2022, Processo n.º 4302/21...., «não deve conhecer-se imediatamente do mérito da causa, após os articulados, quando, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito, existe matéria controvertida que importa apurar.».

Décima Terceira: No caso dos autos, face ao alegado na petição inicial e na contestação, há matéria de facto controvertida que é fundamental para a decisão da causa segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito.

Décima Quarta: A dota sentença recorrida não fez uma correta interpretação do disposto nos n.ºs 1 e 2, do art.º 19.º da Lei n.º 15/2013, de 08/02.

Nestes termos e nos melhores doutamente supridos,

Deve o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, deve ser revogada a sentença recorrida, ordenando o prosseguimento dos autos para a realização de julgamento.

Tudo como é de JUSTIÇA.

Não foram apresentadas contra alegações.

Colhidos os vistos cumpre decidir.

*

II: OBJETO DO RECURSO:

O objeto do recurso é definido pelas conclusões das alegações, impondo-se conhecer das questões colocadas pelos recorrentes, bem como as que sejam de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas, cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, sendo certo que o tribunal não se encontra vinculado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes e que visam sustentar os seus pontos de vista, isto atendendo à liberdade do julgador na interpretação e aplicação do direito.

Assim sendo, atentas as conclusões apresentadas importa aos autos aferir se, face ao contrato celebrado, com exclusividade e atenta a “desistência” dos vendedores, tem a mediadora direito à remuneração nos termos do nº 2 do artº 19º da L 15/2013, de 8 de fevereiro.

*

III. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:

- 1.** Os Réus outorgaram o contrato junto aos autos e que aqui se dá por reproduzido, designado de mediação imobiliária, sendo a mediadora a aqui Autora e datado de 22 de março de 2021.
- 2.** Nos termos desse contrato, a autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir encontrar interessado na compra da fração autónoma designada pela letra ..., destinada à habitação, correspondente a uma habitação tipo T-Três, sita na rua ..., da freguesia ..., do concelho ..., descrito na CRP ... sob o n.º ...90.../... e inscrita na matriz sob o art.º ...21..., registada a favor dos Réus, pelo preço mínimo de EUR 184'000,00 [cento e oitenta e quatro mil euros].
- 3.** Encontrava-se assinalado o regime de exclusividade, constando os termos das cláusulas contratuais juntas.
- 3.** No referido contrato, está prevista o pagamento de remuneração, comissão equivalente a 6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, nunca poderia ser inferior a 6.000,00 €, valores a que acresceria o IVA.
- 4.** No dia 12 de novembro de 2021, os serviços administrativos da autora enviaram mensagem de correio eletrónico para o endereço ..., pertencente aos réus, com o seguinte teor: «*De acordo com a chamada realizada hoje de manhã, venho pelo presente meio informar que temos um cliente interessado*

pela aquisição do vosso imóvel pelo preço de €186'000,00. Assim, solicita-se a vossa disponibilidade para a assinatura do contrato de promessa de compra e venda para a próxima quarta-feira, dia 24/11/2021, pelas 16h00, na nossa loja da Avenida Algum esclarecimento encontro-me disponível».

5. Os Réus informaram que não iam assinar o contrato promessa, não tendo comparecido.

*

IV: DO DIREITO:

Tendo a autora pedido a condenação dos réus no pagamento da quantia de € 13.726,80 (treze mil setecentos e vinte e seis euros e oitenta céntimos), acrescida de juros de mora, referente ao pagamento da remuneração dos serviços consagrados no contrato de mediação imobiliária, alegando que aqueles não assinaram o contrato promessa depois da autora ter encontrado comprador interessado e face à invocação por parte dos réus da nulidade do contrato, por falta de elementos essenciais e porque os mesmos foram, aquando da sua celebração enganados, a sentença recorrida, produzida findos os articulados e após tentativa de conciliação, absolveu os réus, com fundamento de que tendo sido celebrado um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, a remuneração da mediadora só tem lugar com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício daquela.

No caso não houve qualquer negócio, sequer o contrato promessa de compra e venda, tendo sido alegado que os réus desistiram do negócio, após a obtenção de um interessado.

Funda ainda a decisão no facto de, se o cliente lançar mão da revogação unilateral, sem aceitação por parte do mediador só terá de remunerar o mediador, se celebrar o contrato visado, pelo que, não tendo sido o caso alegado, terá a ação que improceder.

Ora, a recorrente veio pedir a reapreciação de direito da decisão, pelo facto de entender que não existiu qualquer revogação unilateral mas mesmo que esta se verificasse, o contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, quando nada é consensualmente regulado, não a permite, não ficando os vendedores exonerados da obrigação de pagar a comissão acordada, quando a mediadora encontrou terceiro interessado em concretizar o negócio objeto do contrato de mediação.

Pede ainda a reapreciação de direito da decisão porquanto resulta do disposto no nº 2 , do artº 19º da L 15/2013, de 8 de fevereiro que, nos contratos

celebrados em regime de exclusividade, existe igualmente direito à comissão quando, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresenta pessoa interessada, disposta a celebrar o contrato visado e o cliente não o celebra por causa que lhe é imputável, sendo certo que, como resulta provado a autora convocou os réus para assinarem contrato promessa de compra e venda, de acordo com o qual o imóvel objeto do contrato de mediação seria vendido por EUR 186'000,00 (o valor mínimo constante do contrato de mediação era de EUR 184'000,00) e que os réus informaram que não iam assinar tal contrato, não tendo comparecido.

Vejamos.

O regime jurídico da atividade de mediação imobiliária encontra-se regulado na L. 15/2013, de 8 de fevereiro, conformando-se com o DL 92/2010, de 26 de julho, que transpôs para a ordem jurídica interna a Diretiva nº 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno.

O cumprimento e o incumprimento dos contratos de mediação imobiliária, na parte não especificamente prevista, e dos contratos por este visados, é regulada no regime geral do Código Civil.

Ora, por *contrato de mediação* entende-se aquele em que alguém - o mediador - se obriga perante outrem - o comitente ou solicitador - a promover, mediante remuneração, a aproximação de duas ou mais pessoas - o comitente e terceiros, com vista à conclusão entre elas de determinado negócio, ou seja, a preparar e estabelecer uma relação de negociação entre o interessado na celebração do negócio e os terceiros.

Para Lacerda Barata, in Contrato de Mediação, Estudos do Instituto de Direito do Consumo, I, pág. 192, “*o contrato de mediação pode definir-se como o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição*”.

Por seu lado, Fernando Baptista Oliveira, in Direito dos Contratos - O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial: uma abordagem jurisprudencial [em Linha]. Lisboa: Centro de Estudos Judiciários, 2016, Disponível na internet: <URL: http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/civil/eb_Direito_dos_Contratos_O_Contrato_de_Mediacao_Imobiliaria.pdf. ISBN: ... , refere que, o contrato de mediação é aquele em que “*uma parte (o mediador) se vincula para com a 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. Assim, para que exista essa mediação,*

tem o mediador que ter recebido uma incumbência, expressa ou tácita, para certo negócio. Ou seja, tem que haver um acordo entre mediador e solicitante no sentido do primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, preparando e aproximando as respectivas partes, devendo a conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro ser consequência da actividade do mediador/intermediário”.

Entende o mesmo serem os elementos caracterizadores deste contrato: “*obrigação de aproximação de sujeitos; actividade tendente à celebração do negócio; imparcialidade; ocasionalidade; retribuição».*

Ora, no caso sub judice, face às posições das partes resulta sem mais que as mesmas celebraram um contrato de mediação imobiliário, com carácter de exclusividade.

Efetivamente, conforme ficou apurado e resulta do contrato celebrado entre as partes, a 22 de março de 2021, outorgaram autora/ora recorrente e réus/ora recorridos, o contrato junto aos autos e que aqui se dá por reproduzido, designado de mediação imobiliária, nos termos do qual, a autora se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir encontrar interessado na compra da fração autónoma designada pela letra ..., destinada à habitação, correspondente a uma habitação tipo T-Três, sita na rua ..., da freguesia ..., do concelho, descrito na CRP ... sob o n.º ...90.../... e inscrita na matriz sob o art.º ...21..., registada a favor dos Réus, pelo preço mínimo de EUR 184'000,00 [cento e oitenta e quatro mil euros], encontrando-se assinalado o regime de exclusividade.

Ficou ainda previsto o pagamento de remuneração, comissão equivalente a 6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, nunca poderia ser inferior a 6.000,00 €, valores a que acresceria o IVA.

Ora, o contrato de mediação é pacificamente considerado um contrato oneroso, tendo assim, o mediador, direito a receber uma comissão, que lhe é devida pela parte que o contratou (pelo que o seu pagamento pode ser-lhe devido por uma das partes, ou por ambas, consoante se trate de mediação unilateral ou bilateral).

Como refere Fátima Ribeiro, in *Contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração*, Revista de direito comercial, consultável em “*(...) existe, na remuneração do mediador, uma nota específica: o direito à remuneração depende directamente da produção do resultado pretendido pelas partes (de resto, consiste habitualmente numa percentagem do valor do contrato definitivo). Ou seja, para que se torne devida a remuneração acordada, não basta que o mediador tenha desenvolvido todos os esforços para a produção desse resultado, sendo ao invés necessário que esses esforços tenham conduzido à celebração do negócio visado e que o negócio assim celebrado*

tenha resultado directamente dessa actividade do mediador.

Pode, então, qualificar-se a obrigação do mediador como uma obrigação de resultado: o mediador obriga-se a causar certo resultado, resultado esse que define a prestação, pelo que apenas existe cumprimento se o resultado vier a ocorrer em consequência da actuação do mediador. Nas obrigações de meios, ao invés, o devedor obriga-se a tentar adequadamente (praticando os actos adequados) causar o resultado, pelo que existe cumprimento quando o tenha assim tentado, ainda que o resultado não se tenha produzido, ou se tenha produzido devido a factos estranhos à sua actuação”.

Ainda para a mesma autora, na obra citada, pág. 227, “*o mediador apenas adquire o direito a ser remunerado se exercer a sua actividade; mas, a menos que tal resulte expressamente do contrato de mediação, dificilmente se pode determinar, em termos muito exactos, em que actos deve ela consistir, sendo apenas relevante que essa actividade (material) tenha sido causal do negócio que o comitente veio a celebrar com terceiro(...). Por outras palavras, não se exige nenhum grau de esforço específico, nem é necessário que o mediador intervenha em todas as fases do negócio. Porém, deve ter agido de modo a proporcionar a aproximação entre o comitente e o terceiro especificamente interessado no negócio que o comitente quer celebrar”.*

Ora, dos termos do disposto nos nºs 1 e 2 do artº 19º, nºs 1 e 2, da L. 15/2013, de 8 de fevereiro, resulta ser a comissão devida:

- a)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 (n.º 1);
- b)nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel (n.º 2).

No contrato em causa, ficou previsto que o total da remuneração seria paga, por transferência bancária, aquando da celebração do contrato-promessa, conforme resulta da cláusula 8^a e a autora/mediadora foi contratada em regime de exclusividade, conforme resulta da cláusula 7^a, do contrato.

Do contrato resulta ainda que o mesmo teve o seu inicio em 22 de março de 2021 e fim previsto 22 de março de 2022 (resulta da cláusula 6^a ter prazo de 12 meses), caso não fosse denunciado com uma antecedência mínima de dez dias antes do seu termo - também cláusula geral XI, do contrato -.

A recorrente peticionou então o pagamento da referida comissão por entender que, no decurso do contrato que, tendo encontrado interessado na celebração de contrato promessa, o mesmo só não foi realizado porquanto os réus do

mesmo desistiram.

Efetivamente, conforme ficou apurado, tendo a dia 12 de novembro de 2021, os serviços administrativos da autora enviaram mensagem de correio eletrónico para o endereço ..., pertencente aos réus, com o seguinte teor: «*De acordo com a chamada realizada hoje de manhã, venho pelo presente meio informar que temos um cliente interessado pela aquisição do vosso imóvel pelo preço de €186'000,00. Assim, solicita-se a vossa disponibilidade para a assinatura do contrato de promessa de compra e venda para a próxima quarta-feira, dia 24/11/2021, pelas 16h00, na nossa loja da Avenida Algum esclarecimento encontro-me disponível*», os Réus informaram que não iam assinar o contrato promessa, não tendo comparecido.

Ou seja, antes do fim do prazo do contrato, sem renovação, os recorridos declararam que não iriam assinar o contrato promessa.

Os recorridos denominaram tal declaração de resolução contratual, conforme resulta da carta pelos mesmos remetida, com data de 14 de dezembro de 2021, junta com a PI.

Ora, o regime legal do contrato de mediação imobiliária não menciona quais as formas de cessação contratual, pelo que terá de se averiguar se há contratos afins que permitam, por analogia, a aplicação da respetiva norma relativa à cessão do contrato (estando em causa uma atuação por parte de uma sociedade comercial - autora - o ato em causa é subjetivamente comercial - artigo 13.º, do C. Comercial -), pelo que se buscará no mesmo código tal norma.

Ora, como refere o Acordão da Relação do Porto de 14 de dezembro de 2022, relatado pelo Sr Desembargador João Venade, in www.dgsi.pt “*Os contratos mais semelhantes são:*

. contrato de mandato comercial - artigos 245.º do Código Comercial (C. Com.): - «a revogação e a renúncia do mandato, não justificadas, dão causa, na falta de pena convencional, à indemnização de perdas e danos.»

Aqui aponta-se que não pode a revogação ocorrer sem motivo pois, caso ocorra, terá de haver lugar a indemnização.

. contrato de agência - Decreto-Lei n.º 178/86, de 13/04 - artigo 24.º: «O contrato de agência pode cessar por a) Acordo das partes; b) Caducidade; c) Denúncia; d) Resolução.», não se prevendo assim a revogação unilateral.

Este contrato de agência é aquele que mais semelhanças tem com a mediação pois também o agente se obriga a celebrar contratos por conta de outrem (principal) - artigo 1.º, do referido diploma legal - sendo que a maior diferença é a estabilidade da relação entre agente e principal que não existe entre cliente e mediadora.

E, em termos civilísticos (também aplicável por força do artigo 3.º, do C.

Comercial caso a legislação comercial não forneça solução), temos o . contrato de mandato, previsto no artigo 1157.º, do C. C., sendo que o artigo 1170.º, do mesmo C. C. determina que o contrato de mandato é livremente revogável (n.º 1) a não ser que que tenha sido conferido no interesse do mandatário ou de terceiro situação em que só pode ser revogado por acordo ou por justa causa (n.º 2).

Pensamos que são estes três os contratos mais próximos da mediação.

No caso da resolução contratual, seja por aplicação do regime do contrato de agência seja por aplicação do regime civilístico, conforme artigo 3.º, do C. Com., pensamos que a mesma é admissível pois se uma parte incumpre e, preenchidos os requisitos - artigos 432.º e 801.º, do C. C. -, à outra tem de ser admitido que possa destruir os efeitos do contrato.

Ora, atenta a declaração de 14 de dezembro de 2021, emitida pelos réus e dirigida à autora e em que são imputados a esta condutas que “justificarão” o fim do contrato, a mesma configura, não como invoca a recorrente em sede de conclusões, uma revogação unilateral do contrato, mas sim uma resolução contratual, competindo àqueles demonstrar a causa extintiva do contrato, ou seja, cabia-lhes demonstrar, nos termos do artº 342º, nº 2, do Código Civil, que o contrato efetivamente cessou por resolução contratual fundada.

Assim, nada impede, ao contrário, do vertido nas conclusões apresentadas pela recorrente, neste tipo de contrato de mediação imobiliária, com regime de exclusividade uma desvinculação unilateral com indicação e comprovação de justa causa que produza efeitos (sendo certo que nos autos, uma vez que não foi produzida prova, nada ficou demonstrado quanto à existência de justa causa de resolução).

Importa agora aferir se tem a recorrente direito a receber a remuneração, atendendo-se a que não foi celebrado, sequer, o contrato promessa de compra e venda, atenta a resolução por parte dos réus.

No regime de exclusividade, como é o caso em crise e como já atrás referimos, a remuneração é devida quando o negócio não se concretiza por causa imputável ao cliente proprietário, bastando, conforme refere o Acordão da Relação de Lisboa de 22 de março de 2018, relatado pela Srª Desembargadora Maria João Faro, in www.dgsi.pt, então que o contrato esteja em vias de se concretizar. i. e., que a mediadora tenha cumprido a sua obrigação de encontrar um destinatário para o negócio, alguém verdadeiramente interessado no negócio visado, i. e. uma pessoa que se disponha a satisfazer as condições que o seu cliente tenha estabelecido para a sua.

Ora, no caso sub judice, conforme resulta dos factos provados, a recorrente/mediadora encontrou um comprador, pelo preço contratado na mediação,

designando dia para a celebração do contrato promessa de compra e venda, sendo certo que tal contrato não é celebrado, face à declaração de resolução dos réus, que, porque não foi produzida qualquer prova se desconhece se é ou não licita.

Assim, atendendo ao disposto no nº 2 do artº 19º, da L. 15/2013, de 8 de fevereiro, do qual resulta ser a comissão devida nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel, cabia aos réus demonstrarem que não terem culpa na não celebração do contrato, ou seja, que a sua falta não era culposa, culpa essa que se presume nos termos do artigo 799.º, n.º 1, do Código Civil.

Daqui resulta pois, face às várias soluções plausíveis de direito, se revoga a decisão, ordenando-se o prosseguimento dos autos, a fim de se aferir da nulidade ou não do contrato de mediação imobiliária, invocada pelos réus e ainda da existência da justa causa de resolução do contrato de mediação, invocada pelos mesmos, na carta de 14 de dezembro de 2021.

*

V. DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os juízes do Tribunal da Relação julgar o recurso procedente e, em consequência, revogam a sentença recorrida, ordenando o prosseguimento da ação com prolação de despacho saneador, instrução do processo e ulterior nova sentença.

Sem custas porquanto não foram apresentadas contra alegações.
Guimarães, 16 de março de 2023.

Relatora: Margarida Pinto Gomes
Adjuntas: Maria da Conceição Bucho
Raquel Rego