

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0456803

Relator: SOUSA LAMEIRA

Sessão: 17 Janeiro 2005

Número: RP200501170456803

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA.

CONTRATO DE MEDIAÇÃO

FORMA ESCRITA

NULIDADE

ABUSO DE DIREITO

CLÁUSULA

Sumário

I - O contrato de mediação imobiliária deve ser celebrado por escrito, sob pena de nulidade.

II - Se marido e mulher contratam com uma empresa de mediação para encontrar comprador para o seu prédio e a ré não assina o contrato mas lida com a mediadora e com ele colabora em termos que geram nesta a razoável expectativa de que não considera o contrato inválido, age a ré com abuso do direito se se recusa a pagar o preço devido, invocando a nulidade do contrato por falta de forma.

III - Se tal contrato prevê, por escrito, a sua renovação, por acordo das partes, não é inválido o acordo verbal que prorroga o prazo a favor da mediadora.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - RELATÓRIO

1- No Tribunal Judicial da Comarca de, B....., Lda, com sede em, intentou a presente acção com processo sumário contra C..... e mulher D....., com domicilio na Rua, n.º .., alegando, resumidamente:

Exerce a actividade de mediação imobiliária e, no exercício dessa actividade, celebrou com os Réus, em 13.09.1997, um contrato de mediação imobiliária,

por virtude do qual se obrigava a promover a venda do imóvel identificado no artigo 3º da p.i.

Mais alegou que tal contrato foi celebrado pelo prazo de 6 meses, renovável, encontrando-se em vigor na data em que veio a ser outorgada a escritura de compra e venda do aludido imóvel - 4-01-2002.

Alegou ainda que efectuou todas as diligências necessárias à promoção do imóvel e angariação de compradores, das quais foi dando conta aos Réus e que através da intervenção da Autora veio a concretizar-se a venda do prédio, sem que os Réus tivessem pago a comissão respectiva, não obstante terem sido interpelados para o efeito.

Conclui pedindo a condenação dos Réus a pagar-lhe a quantia de 4.727,10 Euros, acrescida de juros de mora à taxa legal, contados desde a data da realização da escritura - 4 Janeiro de 2002 - e até integral pagamento.

2 - Devidamente citados os Réus, contestaram excepcionando que a Ré mulher é parte ilegítima na presente acção, porquanto a mesma não teve qualquer intervenção no contrato celebrado.

Alegaram ainda que na data da celebração da escritura de compra a venda o contrato já não se encontrava em vigor e que durante os seis meses em que vigorou a Autora não efectuou qualquer diligência com vista à efectivação da mesma.

Mais alegaram que a Autora não teve qualquer intervenção no negócio que veio a ser celebrado e que o contrato promessa só foi celebrado nas instalações da Autora por consideração do Réu marido para com o sócio gerente desta.

Concluem pedindo a procedência da excepção, a improcedência da acção e a absolvição dos Réus do pedido.

3 - A Autora respondeu mantendo as posições já assumidas na petição inicial. Requereu ainda que os Réus sejam condenados como litigantes de má fé, em multa e indemnização não inferior a € 1745, por deduzirem oposição cuja falta de fundamento não podiam ignorar, dado tratar-se de factos pessoais.

4- Foi proferido despacho saneador, tendo sido proferida decisão que julgou improcedente a invocada excepção de ilegitimidade passiva.

Foram fixados os factos assentes e seleccionada a base instrutória, tendo sido apresentada reclamação dos mesmos no início da audiência de julgamento, a qual foi atendida.

Procedeu-se à realização da audiência de discussão e julgamento tendo o tribunal respondido à matéria da base instrutória nos termos constantes de fls.

106 a 108, não tendo sido apresentadas reclamações.

Foi proferida sentença que julgou procedente a presente acção e, condenou:

A) Os Réus C..... e D..... a pagarem à Autora “B....., Lda” a quantia de € 4.040,26 (quatro mil e quarenta Euros e vinte e seis cêntimos), acrescidas de juros de mora à taxa legal, contados desde o dia 4 de Janeiro de 2002 e até integral pagamento.

B) Os Réus como litigantes de má fé, nos termos do artigo 456º, nºs 1 e 2, alínea a) do CPC, em multa que se fixa em 6 (seis) UC e em indemnização a pagar à Autora no montante de € 750 (setecentos e cinquenta Euros).

5- Apelaram os RR, nos termos de fls. 199 a 201, formulando as seguintes conclusões:

1ª- O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

2ª- Do mesmo devem ainda constar a identificação e a assinatura das partes.

3ª- A falta de algum destes elementos gera a nulidade do contrato.

4ª- No que à recorrente mulher se refere, o contrato é nulo, por falta de forma.

5ª- A existir condenação, a mesma sempre teria de se cingir ao recorrente marido e o valor da mesma seria o correspondente à aplicação da percentagem acordada sobre a sua meação no preço do imóvel vendido.

6ª- O contrato caducou em 13 de Março de 1998, por ter decorrido o prazo de duração estipulado de 6 meses.

7ª- Os RR não cometeram qualquer comportamento que justifique a sua condenação por má-fé.

8ª- A Doutra sentença recorrida violou o disposto nos artigos 20 n.º 1, n.º 2 alíneas b) e g), n.º 7 e n.º 8 do D.L. 77/99 de 16 de Março, 220 e 298 n.º 2 do CC e 456 do CPC.

Concluem pedindo a procedência do recurso.

6 - A Autora apresentou contra alegações defendendo a manutenção do decidido e a improcedência do recurso.

II - FACTUALIDADE PROVADA

Encontram-se provados os seguintes factos:

1 - A Autora exerce a actividade comercial de mediação imobiliária, sendo titular da licença .../... .

2 - No exercício dessa actividade, celebrou com o Réu, em 13 de Setembro de 1997, um contrato de mediação imobiliária.

3 - Por virtude de tal contrato da Autora obrigava-se a promover a venda de

uma propriedade dos Réus, constituída por casa com garagem, garrafeira, um quarto e w.c. na cave, três quartos, sala comum, cozinha, duas casas de banho, cozinha de lenha, quintal e piscina, situada no,,

4 - Naquela data o Réu propunha-se obter a preço de 26 000 contos pela venda da propriedade.

5 - Consta ainda do aludido contrato que as partes se obrigavam a dar conhecimento imediato da existência de interessados na compra.

6 - Ficou ainda acordado que a remuneração dos serviços da Autora era de 3% do valor global do preço da venda.

7 - Tal contrato foi celebrado pelo prazo de seis meses.

8 - No dia 4 de Setembro de 2001, nas instalações da Autora, foi outorgado contrato promessa de compra e venda entre os Réus e E..... e esposa F....., tendo como objecto o seguinte:

- prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão e andar, com a área coberta de 100 m² e logradouro de 1450 m², inscrito na matriz sob o artigo 638 e descrito na Conservatória sob o nº 2355/970506;

- a água conduzida para aquele prédio vinda do prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo 5.157;

- um terço indiviso do prédio rústico “.....”, ramada com videiras, cultura, oliveiras e mata, inscrito na matriz sob o artigo 5.158, da freguesia de

9 - O preço total da prometida venda ficou estipulado em 27 000 contos.

10 - A escritura de compra e venda foi outorgada em 4 de Janeiro de 2002.

11 - A ré mulher participou na celebração do contrato aludido em B) dos factos assentes, designadamente, acompanhou desde o início todas as negociações com a autora, deslocou-se aos escritórios desta com o Réu marido, assinou o contrato promessa e escritura celebrados recebeu, juntamente com o Réu marido, o respectivo preço.

12 - A Ré mulher, tendo em vista a concretização do negócio assinou duas cartas remetidas em 21 de Setembro de 2001 a proprietários preferentes na venda, da parte rústica do prédio em causa nos autos.

13 - Tais cartas foram elaboradas no escritório da Autora e por esta enviadas aos respectivos destinatários.

14 - Após a celebração do contrato aludido em B), houve instruções diversas por parte dos Réus, quanto às condições e objecto da venda.

15 - As quais foram motivadas pelo desacordo dos Réus quanto às condições e ao respectivo preço.

16 - Acabando por ser incluído no objecto da proposta da venda um terreno anexo ao quintal do prédio descrito em C).

17 - A Autora efectuou diversas diligências para obter comprador para o prédio, designadamente, publicou anúncios em jornais, locais e regionais, bem

como nas revistas “.....” e “.....”.

18 - E incluiu o anúncio no seu site na internet, na Base de dados da G..... e no site da Bolsa da caixa de Imobiliário do Banco X..... .

19 - E efectuou várias visitas ao local do prédio, mostrando o conjunto a diversos interessados .

20 - A Autora informou sempre os Réus de todas as diligências por si efectuadas.

21 - No dia 16 de Agosto de 2001 compareceram nos escritórios da Autora E..... e esposa F....., que se mostraram interessados na compra do prédio dos Réus.

22 - Tendo-lhes a Autora prestado todas as informações necessárias à concretização do negócio.

23 - Em finais do mês de Agosto de 2001, o Réu marido comunicou à Autora que um seu amigo havia levado um casal ao prédio e que tinha fechado o negócio por 27.000 contos.

24 - O casal a que aludiu o Réu marido era o mesmo casal que tinha estado nas instalações da Autora no dia 16 de Agosto de 2001.

25 - O qual confirmou à Autora que tinha ido ver o prédio desacompanhado de qualquer pessoa por parte dos Réus e que tinha lá chegado pelas informações obtidas na sede da Autora.

26 - Após a celebração do contrato aludido em H), a Autora desenvolveu todas as diligências necessárias para obter os documentos necessários para a outorga da escritura, designadamente, certidões, licença de habitação que o prédio ainda não possuía, rectificações de áreas, etc.

27 - Por carta registada com AR de 21.01.2002, a Autora solicitou ao s Réus o pagamento da quantia devida a título de comissão pela venda efectuada.

28 - Tendo os Réus respondido em 31.01.2002, dizendo que nada deviam.

29 - No contrato aludido em B) ficou ainda estipulado que o mesmo se renovaria por acordo das partes.

III - DA SUBSUNÇÃO - APRECIACÃO

Verificados que estão os pressupostos de actuação deste tribunal, corridos os vistos, cumpre decidir.

O objecto do recurso é definido pelas conclusões da alegação do recorrente, artigo 684 n.º 3 do Código de Processo Civil.

A) As questões a decidir são as seguintes:

1- O contrato de mediação imobiliária em causa nos presentes autos é nulo relativamente à Recorrente mulher D....., pelo facto de só estar assinado

pelo réu marido?

2- A existir condenação, a mesma sempre teria de se cingir ao recorrente marido e o valor da mesma seria o correspondente à aplicação da percentagem acordada sobre a sua meação no preço do imóvel vendido?

3- O contrato caducou em 13 de Março de 1998, por ter decorrido o prazo de duração estipulado de 6 meses?

4- Os RR não cometeram qualquer comportamento que justifique a sua condenação por má-fé?

Vejam os.

B) O Direito

Dispõe o artigo 10 n.º 1 do DL 285/92 de 19 de Dezembro que "o contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita" e, nos termos do n.º 6 do mesmo preceito "a omissão da forma legalmente prescrita, bem como do disposto no n.º 4, gera a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo ser invocada pela entidade mediadora".

"A declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei", artigo 220 do Código Civil.

E, nos termos do artigo 289 n.º 1 do Código Civil "tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente".

"Quando o Tribunal conhecer oficiosamente da nulidade de negócio jurídico invocado no pressuposto da sua validade, e se na acção tiverem sido fixados os necessários factos materiais, deve a parte ser condenada na restituição do recebido, com fundamento no n.º 1 do artigo 289 do Código Civil", Assento n.º 4/95 do STJ, de 28.3.95, in DR 1.ª Série, de 17.5.95.

C) Relembremos os factos essenciais.

A Autora celebrou com o Réu marido um contrato, verbal, de mediação imobiliária, nos termos do qual, ela A. se obrigou a proceder à venda de um prédio propriedade dos RR. sendo a sua remuneração equivalente a 3% sobre o valor da venda.

A Ré mulher não assinou o referido contrato. Porém participou na celebração do mesmo, designadamente, acompanhou desde o início todas as negociações com a autora, deslocou-se aos escritórios desta com o Réu marido, assinou cartas elaboradas nos escritórios da Autora e relativas à venda do prédio em causa, assinou o contrato promessa e escritura celebrados, recebeu, juntamente com o Réu marido, o respectivo preço.

A Autora teria cumprido o acordado, tendo promovido diversas diligências de

promoção de anúncios para venda do bem, nomeadamente em jornais, contactou clientes da sua carteira, acompanhou os interessados, prestou-lhes informações e instruiu a respectiva documentação.

No dia 4 de Setembro de 2001, nas instalações da Autora, foi outorgado contrato promessa de compra e venda entre os Réus e E..... e esposa F....., tendo como objecto, além do mais, o prédio propriedade dos RR, pelo preço total de 27.000 contos, tendo a escritura de compra e venda sido outorgada em 4 de Janeiro de 2002.

Após a celebração do aludido contrato promessa a Autora desenvolveu todas as diligências necessárias para obter os documentos necessários para a outorga da escritura, designadamente, certidões, licença de habitação que o prédio ainda não possuía, rectificações de áreas, etc.

Os RR recusam o pagamento da comissão.

D) Tendo em consideração aquela factualidade e aqueles princípios jurídicos, analisemos a primeira questão. Será o contrato em causa nos autos nulo? Dúvidas não podem subsistir em como o contrato de mediação imobiliária invocado pela Autora na petição inicial é válido relativamente ao Réu marido. Tal contrato encontra-se devidamente assinado pela Autora e pelo Réu marido e mostram-se preenchidos os demais requisitos legais.

Aliás, os próprios RR apenas colocam em causa a sua validade em relação à Ré mulher que não o teria assinado (“No que à recorrente mulher se refere, o contrato é nulo, por falta de forma”, alegam os Recorrentes).

Será que lhes assiste razão?

Afigura-se-nos que a resposta terá de ser afirmativa.

Não tendo a Ré mulher assinado o contrato em causa – o qual se encontra junto a fls. 6 dos autos – e exigindo a lei a forma escrita para este tipo de contrato, qualquer acordo que tenha sido feito entre ela (Ré mulher) e a Autora é um acordo verbal, logo nulo.

Tal nulidade resulta, com clareza, não só do nº 6 do supra citado artigo 10 do DL nº 285/92, como também do artigo 220 do Código Civil.

Aliás, em 16.6.99 entrou em vigor o DL nº 77/99 de 16.3, que veio regular a actividade de mediação imobiliária, e face ao aos seus artigos 3º e 20º igualmente o contrato invocado nos autos pela Autora seria nulo, relativamente à Ré mulher.

Na verdade, daqueles preceitos legais decorre que a falta de redução a escrito do contrato de mediação imobiliária acarreta a nulidade do mesmo.

Estamos perante uma formalidade “ad substantiam” e não “ad probationem”. [“O artigo 220 consagra explicitamente, como regra, a solução que considera as formalidades legais da declaração como formalidades ad substantiam (e

não como meras formalidades ad probationem)” Pires de Lima e Antunes Varela, CC Anotado, p. 196]

Deste modo o contrato de mediação imobiliária de fls. 6, celebrado por escrito entre a Autora e o Réu marido e de forma verbal entre a Autora e a ré mulher, é válido relativamente ao Réu marido e nulo relativamente à Ré mulher. Impõe-se, deste modo, a procedência da primeira questão.

E) Resolvida a primeira questão vejamos a segunda. A condenação teria de se cingir ao recorrente marido e o valor da mesma seria o correspondente à aplicação da percentagem acordada sobre a sua meação no preço do imóvel vendido?

Afigura-se-nos que a resposta é claramente negativa.

Vejamos.

A nulidade deste contrato importa à restituição de tudo o que tiver sido prestado (ou se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente).

A autora peticiona a quantia de 4.727,10 €, que corresponderia à comissão de 3% sobre o valor da venda, acrescida dos respectivos juros.

Todavia, como facilmente se depreende, tal valor não corresponde a nenhuma prestação efectuada pela Autora aos Réus (pelo menos à Ré mulher), mas antes corresponde a um resultado - para a Autora - do próprio contrato. Ora sendo o contrato nulo não pode produzir quaisquer resultados que não sejam os resultantes da própria nulidade.

Ou seja, sendo o contrato nulo não pode a Autora peticionar o pagamento da comissão como se o contrato fosse válido, pois deste modo a declaração de nulidade não teria quaisquer consequências.

É certo que a Autora alega ter promovido diversas diligências de promoção de anúncios para venda do bem, nomeadamente em jornais, ter contactado clientes da sua carteira, ter acompanhado os interessados, ter prestado informações e instruído a respectiva documentação.

Mas é sempre com base no pressuposto da validade do contrato que a Autora formula o seu pedido.

A Autora solicitou aos Réus o pagamento da comissão por carta de 21.01.2002. Como já se referiu tal comissão pressupõe a validade do contrato. Esta quantia pretendida pela Autora mais não é do que remuneração (- comissão-) pela actividade de mediação que pressupõe a celebração de um contrato válido.

Sendo o contrato nulo não é possível o pagamento de qualquer remuneração, ou seja da comissão.

O contrato de mediação dos presentes autos é nulo, relativamente à Ré

mulher, não podendo a mediadora solicitar (à Ré mulher) e receber o pagamento de qualquer comissão ou remuneração, com base em tal contrato nulo.

Será que então apenas o Réu marido é responsável pelo pagamento da comissão?

A resposta deve ser negativa.

Não podemos esquecer a restante matéria fáctica provada.

A Ré mulher participou na celebração do contrato, nas negociações do mesmo, acompanhando-as. Praticou actos demonstrativos de ter contratado com a Autora e aceitado a actividade de mediação desta.

Só assim se podem entender as deslocações aos escritórios da Autora, a assinatura de correspondência por esta elaborada. A Ré mulher aceitou a validade daquele contrato escrito.

Perante estes factos a Ré mulher ao pretender invocar a nulidade do contrato em virtude de um vício de forma está a incorrer e a praticar um verdadeiro abuso do direito.

Esta é a posição do Prof. Mota Pinto, segundo o qual não deve admitir-se a invocação da nulidade com fundamento em vício de forma, quando essa invocação por uma das partes constitua um abuso do direito (Teoria Geral, 2.^a edição, pág. 435).

Dispõe o artigo 334 do CC 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”.

Da redacção deste preceito retira-se que para haver abuso do direito não é suficiente que o titular do direito exceda ou abuse (d)os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Para que ocorra abuso do direito torna-se necessário algo mais. É preciso que aqueles limites sejam manifestamente excedidos, ou seja que ofendam de forma clamorosa a consciência ética e jurídica da generalidade dos cidadãos.

[Muitas têm sido as abordagens ao conceito e à noção de “Abuso do Direito”.

J.M. Coutinho define o Abuso do Direito da seguinte forma: “há abuso do direito quando um comportamento, aparentando ser exercício de um direito, se traduz na não realização dos interesses pessoais de que esse direito é instrumento e na negação de interesses sensíveis de outrem”, cfr. Do Abuso de Direito, Almeida, 1983, pág. 42 e ss.

Relativamente à figura do Abuso do Direito Cunha e Sá considera que “abusa-se da estrutura formal desse direito, quando numa certa e determinada situação concreta se coloca essa estrutura ao serviço de um valor diverso ou oposto do fundamento axiológico que lhe está imanente ou que lhe é interno”, cfr. O Abuso do Direito, pág. 456.

Segundo A. Varela para haver Abuso do Direito “ é necessária a existência de uma contradição entre o modo ou o fim com que o titular exerce o direito e o interesse ou interesses a que o poder nele consubstanciado se encontra adstrito.

Com a fórmula manifesto excesso dos limites impostos pelo fim económico ou social do direito tem o artigo 334 especialmente em vista os casos de exercício reprovável daqueles direitos quem, como o poder paternal, o poder do tutor (...), são muito marcados pela função social a que se encontram adstritos.

A fórmula manifesto excesso dos limites impostos pela boa fé abrange, por seu turno, de modo especial, os casos em que a doutrina e a jurisprudência condenam sob a rubrica do venire contra factum proprium” Das Obrigações em Geral, 9ª ed. 1996, vol. I, pág. 563/564.

Vaz Serra, RLJ, 111-296, refere que há abuso do direito se alguém exercer o direito em contradição com uma sua conduta anterior em que fundamentamente a outra parte tenha confiado e sustenta que a palavra “direito” é de entender em sentido muito lato, abrangendo a liberdade de contratar. Refere ainda que não há motivo para excluir o exercício de meras faculdades do âmbito de aplicação do artigo 334 do CC]

Se o instituto do Abuso do Direito tem o seu campo de aplicação sempre que o titular de um direito, baseando-se nesse mesmo direito, o use de forma a violar a própria ideia de justiça, o certo é que o mesmo não pode ser usado de forma indiscriminada abrangendo situações em que apesar do exercício de um direito ser excessivo o mesmo não possa ser classificado como manifestamente excessivo. [Como referem Pires de Lima e Antunes Varela “exige-se que o excesso cometido seja manifesto. Os tribunais só podem, pois, fiscalizar a moralidade dos actos praticados no exercício de direitos ou a sua conformidade com as razões sociais ou económicas que os legitimam, se houver manifesto abuso. È esta a lição de todos os autores e de todas as legislações”, CC Anotado e Comentado, vol. I, 2ª ed., pág. 277.

Vaz Serra, entende que é necessário que o excesso cometido seja manifesto, que haja uma clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante, Vaz Serra, Abuso do Direito, BMJ, 85, pág. 253]

Ora a Ré mulher criou na Autora legítimas expectativas de ser remunerada pela sua actividade. Gerou na Autora um clima de confiança que deve nortear as relações comerciais (e não só) entre os cidadãos. Vir agora invocar a nulidade decorrente da falta de forma legalmente prescrita, agindo contra a boa fé com que a Autora sempre se apresentou neste negócio, pretendendo com isto apenas obter um proveito que de outro modo não teria, constitui um manifesto abuso do direito, violador de uma confiança - legítima - alheia.

A invocação da nulidade por parte da Autora constitui deste modo um acto

ilegítimo pelo que o contrato se deve considerar válido, não só relativamente ao Réu marido que o assinou, mas também relativamente à Ré mulher, que criou na Autora legítimas expectativas de que cumpriria aquele contrato. Deste modo podemos concluir que a condenação nos presentes autos deverá abranger ambos os RR (ao contrário do pretendido pelos Recorrentes, não terá de se cingir apenas ao recorrente marido, nem o valor da mesma deverá ser o correspondente à aplicação da percentagem acordada sobre a sua meação no preço do imóvel vendido).

F) Resolvida a segunda questão vejamos a terceira questão arguida pelos Recorrentes.

O contrato em causa nos presentes autos terá caducado em 13 de Março de 1998, por ter decorrido o prazo de duração estipulado de 6 meses?

A resposta deve ser negativa.

Vejamos.

Resulta do teor do contrato junto aos autos que o mesmo foi celebrado, em 13 de Setembro de 1997, pelo prazo de 6 meses.

Mais se estipulou que o referido contrato se renovaria por acordo das partes. Coloca-se então a questão de se saber se este acordo necessita de revestir a forma escrita (exigida para o contrato) ou se pode assumir a forma verbal.

Nos termos do artigo 221 n.º 2 do CC “As estipulações verbais posteriores ao documento são válidas, excepto se, para o efeito a lei exigir a forma escrita”. Resulta claramente deste preceito que as cláusulas verbais posteriores ao documento são válidas. Só não o serão se os motivos que determinaram a forma escrita do contrato as abranger.

Ora, a lei exige a forma escrita para o contrato de mediação imobiliária mas não se vislumbram razões para que o acordo de renovação (- por acordo dos contraentes -), previsto expressamente nesse contrato escrito, não possa revestir a forma verbal.

A razão da exigência da forma escrita do contrato não abrange o acordo para a sua renovação. [Por exemplo também não estão sujeitas à forma escrita, “não são abrangidas pela razão da exigência da forma cláusulas como as que fixam o lugar ou o tempo do cumprimento da obrigação, a forma do cumprimento ou a quitação do próprio pagamento (vide Prof. Vaz Serra, Provas, n.º 134 e ss, Bol. n.º 112)”, Pires de Lima e Antunes Varela, CC Anot. P. 197]

As partes previram expressamente a renovação do contrato por acordo e nada impõe que este - o acordo de renovação - tenha de revestir a forma escrita.

Tal acordo de renovação pode revestir a forma verbal.

E, temos por seguro, que tal acordo verbal ocorreu.

Na verdade, resulta da factualidade provada que muito após 13 de Março de 1998, data em que os Recorrentes pretender ter caducado o contrato, eles próprios praticaram actos demonstrativos de que esse contrato se mantinha em vigor.

Basta ver que em 4 de Setembro de 2001 os RR outorgaram nos escritórios da Autora o contrato promessa de compra e venda do imóvel que a Autora se havia comprometido a diligenciar na venda e em 21 de Setembro de 2001 a Ré mulher assinou duas cartas elaboradas nos escritórios da A. relativas à venda do prédio.

Tais actos são manifestamente demonstrativos da existência do acordo de renovação do contrato, acordo esse verbal e válido.

Assim, constando do documento escrito que o mesmo se renova por acordo das partes tal acordo não necessita de revestir a forma escrita, sendo válida a estipulação verbal de renovação.

Deste modo, entendemos que o contrato em causa não caducou em 13 de Março de 1998, como pretendem os Recorrentes pelo que se impõe a improcedência desta questão.

G) Resta abordar e decidir a questão da má-fé.

Litigaram ou não os RR de má-fé?

Relativamente à má-fé dispõe o artigo 456 n.º 2 do CPC “diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave:

- a) Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de oposição de fundamentação não devia ignorar;
- b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;
- c) Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;
- d) Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.”

A condenação por má-fé assenta na violação dos princípios gerais de cooperação, de recíproca correcção que é imposta às partes, no dever de agirem de boa fé tudo de acordo com o estatuído nos artigos 266, 266-A, 266-B todos do CPC.

Na anterior redacção do artigo 456 do CPC era entendimento pacífico que a condenação como litigante de má-fé, em qualquer das suas modalidades (material ou instrumental), exigia uma actuação dolosa.

Só havia má-fé se a parte actuasse com dolo não bastando a mera negligência, ainda que grave ou grosseira. A lide temerária não podia ser considerada de

má-fé.

Com o novo regime foi alargado o dever de boa fé processual.

Hoje a condenação por má-fé pode fundar-se também em erro grosseiro ou culpa grave da parte litigante.

A negligência grave ocorre quando a parte não toma as precauções exigidas a um homem minimamente prudente, pelo que a má-fé deverá traduzir um comportamento objectivamente desonesto.

A condenação de uma das partes como litigante de má-fé implica uma apreciação cuidadosa da parte do julgador. “Na verdade, não deve esta confundir-se com pretensão de dedução ou oposição cujo decaimento sobreveio por mera fragilidade da sua prova e de não ter logrado convencer o tribunal da realidade por si trazida a julgamento, na eventual dificuldade de apurar os factos e de os interpretar, ou com discordância na interpretação e aplicação da lei aos factos, na diversidade de versões sobre certos e determinados factos ou até na defesa convicta e séria de uma posição, sem, contudo, lograr convencer”, Ac. RP de Proc. n.º 933/2004 (Relator Desembargador Caimoto Jácome).

A sentença recorrida fundamenta a condenação da Apelante como litigante de má-fé no n.º 1 e na alínea a) do n.º 2 do art.º 456 já referido, pois resultaria “claro que os Réus deduziram oposição cuja falta de fundamento não podiam ignorar, tanto mais que se trata de factos pessoais”, os Réus negaram “o envolvimento da Ré mulher no contrato em causa, sendo certo que se veio a provar a participação da mesma na celebração de tal contrato”, “os Réus negaram ter conhecimento das diligências efectuadas pela Autora quando se provou que esta foi dando conta aos mesmos dessas diligências”.

Vejamos.

Como bem refere a sentença recorrida os Apelantes contestaram a presente acção negando factos - nomeadamente a celebração do contrato em causa por parte da Ré mulher - que não podiam evidentemente conhecer.

Os Apelantes não podia desconhecer os factos que resultaram provados e que se encontram melhor enunciados supra uma vez que tais factos lhes são pessoais.

Ao negarem estes factos estão, conscientemente, a faltar ao dever de cooperação, pois estão a deduzir oposição cuja falta de fundamento não deve ignorar.

Perante a factualidade provada temos de concluir, tal como a sentença recorrida, que os RR não só omitiram factos relevantes, como alteraram a verdade dos mesmos, factos esses que, por lhe serem pessoais, eram necessariamente do seu conhecimento.

Estamos perante uma conduta claramente negligente, de forma grosseira,

violadora das regras processuais que impõem a adopção de um comportamento cuidadoso, leal e que não vise obstaculizar a descoberta da verdade.

Os Apelantes ao alegarem e impugnarem factos que tinham o dever de conhecer estava a deduzir oposição cuja falta de fundamento não deviam ignorar, usando o processo como meio de impedir a descoberta da verdade. Afigura-se-nos, deste modo, correcta a condenação efectuada na sentença recorrida dos Apelantes como litigantes de má-fé, condenação essa que se deve pois manter. É manifesta a litigância de má fé por parte dos RR, uma vez que sendo pessoais os factos impugnados, eles os não podiam desconhecer. Mantendo-se a condenação dos Apelante como litigante de má-fé, torna-se manifesto que neste ponto concreto nenhuma censura merece a sentença recorrida.

Impõe-se, assim, a improcedência desta questão e conseqüentemente do recurso.

H) Em conclusão, o contrato de mediação imobiliária celebrado por escrito entre a Autora e o Réu marido e de forma verbal entre a Autora e a Ré mulher, é válido relativamente ao Réu marido e nulo relativamente à Ré mulher.

Sendo o contrato de mediação dos presentes autos nulo, relativamente à Ré mulher, não pode a mediadora solicitar (à Ré mulher) e receber o pagamento de qualquer comissão ou remuneração, com base em tal contrato nulo.

A invocação dessa nulidade por parte da Autora constitui um acto ilegítimo pelo que o contrato se deve considerar válido, não só relativamente ao Réu marido que o assinou, mas também relativamente à Ré mulher, que criou na Autora legítimas expectativas de que cumpriria aquele contrato.

Deste modo a condenação nos presentes autos deverá abranger ambos os RR Constando do documento escrito que o mesmo se renova por acordo das partes tal acordo não necessita de revestir a forma escrita, sendo válida a estipulação verbal de renovação.

Assim, entendemos que se impõe a improcedência das conclusões formuladas pela Autora, sendo certo que na sentença recorrida não se verifica a violação de qualquer preceito legal, não sendo a mesma passível de qualquer censura. Deste modo, impõe-se a improcedência do recurso dos RR.

I V - Decisão

Por tudo o que se deixou exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso de apelação deduzido pelos RR e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

Custas pelos RR/Recorrentes.

Porto, 17 de Janeiro de 2005
José António Sousa Lameira
José Rafael dos Santos Arranja
Jorge Manuel Vilaça Nunes