

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 92/22.1T8MMV.C1

Relator: FALCÃO DE MAGALHÃES

Sessão: 23 Janeiro 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO DO MEDIADOR

REVOGAÇÃO DE CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

POR AMBOS OS PROMITENTES.

Sumário

Ainda que seja revogado, com intervenção de todos os promitentes, o contrato promessa de compra e venda de imóvel, tal não afasta o direito à remuneração acordada com o mediador imobiliário.

Texto Integral

Apelações em processo comum e especial (2013)

*

Relator: Falcão de Magalhães

1.º Adjunto: Des. Pires Robalo

2.º Adjunto: Des. Luís Ricardo

Apelação n.º 92/22.1T8MMV.C1

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:¹

I - Relatório:

A) - 1) - 2 «[...] A..., Lda., com os sinais nos autos, propôs a presente acção declarativa especial para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contrato contra AA e BB, ambos também com os sinais nos autos.

Essencialmente, na petição inicial, alegou-se que as partes celebraram um contrato de mediação imobiliária para a Autora promover a venda de um imóvel dos Réus, no âmbito do qual a Autora angariou uma pessoa interessada, com o qual veio a ser celebrado um contrato-promessa de compra e venda, sendo que, depois de diversos adiamentos, no dia da celebração do contrato definitivo, o Réu não compareceu e, por isso, aquele contrato não foi celebrado. Neste quadro, a Autora entende que cumpriu as obrigações a que estava adstrita e, por conseguinte, que lhe é devida a comissão acordada no contrato de mediação imobiliária.

Concluiu, então, a Autora que os Réus devem ser condenados no pagamento de € 11 685, ou, se assim não se entender, € 5 842,50, valores acrescidos de juros legais, contados desde a data da citação até integral pagamento. *
Os Réus contestaram a acção, defendendo-se por impugnação.

Fundamentalmente, negaram a existência de um contrato-promessa, com base em este ter sido revogado por acordo entre os Réus e o promitente-comprador,

com devolução do sinal ao promitente-comprador, de onde resulta, na perspectiva dos Réus, que não existe qualquer obrigação legal de pagamento de comissão à Autora. Afirmaram, ainda, que nenhuma das restantes opções legais em que é devida comissão (conclusão e perfeição do contrato; e não celebração do contrato por causa imputável ao cliente proprietário, caso se trate de mediação imobiliária em regime de exclusividade) se verifica no caso dos autos. Terminaram a contestação pedindo que seja considerado improcedente o pedido e, em consequência, que os Réus sejam absolvidos da instância e do pedido.

[...]».

*

2) - O valor da causa foi fixado em € 11685,00.

3) - Realizada que foi a audiência final, veio a ser proferida (pelo Juízo de Competência Genérica ...), a sentença de 24/6/2023, que, julgando a acção totalmente improcedente, absolveu os Réus do pedido. *

B) - Desta decisão recorreu a Autora, que, a finalizar a respectiva alegação de recurso - que veio a ser recebido como apelação, a subir nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo -, apresentou as **seguintes “conclusões”**:
«1ª - A sentença recorrida de fls..., deve ser revogada;

2ª - A A., ora recorrente, é uma sociedade comercial por quotas, com o NIPC ...80 e sede na Rua ..., ...,, tendo por objecto a mediação imobiliária, e sendo para tal licença para tal actividade. 3ª - No âmbito da sua actividade, a A. foi contactada pelos RR., ora recorridos, alegando estes terem um bem imóvel em comum, solicitando solicitaram àquela os serviços de modo ela proceder à promoção comercial da venda do prédio destinado a habitação.

4ª - A 26 de Setembro de 2020, as partes celebraram um contrato, «Contrato de

Mediação Imobiliária» (doravante designado por CMI), no qual acordaram «que o presente contrato se rege pelas seguintes cláusulas», entre as quais:
Cláusula 2.ª (Identificação do Negócio) 1. A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo preço de € 190 000 (...) desenvolvendo para o efeito as acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis.
Cláusula 4.a (Regime de Contratação) 1. O segundo contratante contrata a mediadora em regime de exclusividade. 2. O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a mediadora tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, durante o respectivo período de vigência. Cláusula 5.a (Honorários) 1. Os honorários só são devidos se a mediador conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro. 2. O segundo contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de honorários a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescido do IVA à taxa legal em vigor. 3. O pagamento de honorários apenas será efectuado nas seguintes condições: 50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50 % na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

5ª - A A. promoveu a venda do prédio acima melhor identificado e angariou um interessado na aquisição daquele, de nome CC. 6ª - A 15 de Maio de 2021. os RR., na qualidade de promitentes vendedores, e CC, na qualidade de promitente comprador, celebraram um contrato de promessa de compra e

venda (doravante designado por CPCV), no qual acordaram, além do mais:
CLÁUSULA TERCEIRA 1. O preço de compra e venda (...) é de 190.000,00€, o qual será pago da seguinte forma: a. A título de sinal e princípio de pagamento, o promitente comprador paga aos promitentes vendedores, por transferência bancária (...) o valor

pecuniário de 19.000,00€; (...) c. O remanescente do preço de alienação do identificado imóvel, isto é, 171.000,00€ (...) será pago, pelo promitente comprador aos promitentes vendedores na data de outorga da escritura pública de compra e venda ou qualquer outra forma escrita permitida por lei para o contrato prometido, mediante um cheque visado ou cheque bancário. (...) 3. Tendo sido prestado sinal, nos termos do artigo 442.º do Código Civil, se o promitente comprador deixar de cumprir a obrigação assumida neste contrato promessa, por causa que lhe seja culposamente imputável, têm os promitentes vendedores a faculdade de fazer seu o montante do sinal entregue, assim como em caso de incumprimento culposo proveniente dos promitentes vendedores tem o promitente comprador a faculdade de exigir o dobro do valor do sinal que tiver sido prestado. CLÁUSULA QUARTA 1. A escritura de compra e venda ou escrito equivalente (...) obedecerá ao cumprimento dos seguintes prazos: 1.1. Os promitentes vendedores deverão, no prazo de 90 dias, a contar da data de outorga deste contrato, comunicar ao promitente comprador, por email, para este marcar a escritura definitiva; 1.2. A partir do cumprimento do prazo anterior, o promitente comprador deverá marcar a escritura no prazo máximo de 30 dias, devendo avisar os promitentes compradores, também por email, com antecedência de 15 dias da hora, dia e Cartório Notarial, ou outro local, onde se efectuará a respectiva escritura pública ou o contrato prometido. 1.3. Acordam todas as partes que, dada a necessidade de transporte e arrumação dos móveis que estão no prédio (...) que, após a celebração do contrato prometido (definitivo), os promitentes vendedores ainda dispõem de um prazo de 30 dias para entrega definitiva, livre de pessoas e coisas. CLÁUSULA SÉTIMA As partes declaram que no presente negócio interveio a sociedade de mediação imobiliária "A...", LDA", titular da licença AMI - ...57.

7ª - Marcada a data do contrato definitivo de compra e venda, a 29 de Julho de

2021, a Ré dirigiu e-mail a CC no qual pedia a emissão de uma adenda ao

CPCV com a prorrogação do prazo por um período de 60 dias, com fundamento em os Réus ainda não terem encontrado um imóvel para aquisição. 8ª - CC (promitente comprador), mediante e-mail de 13 de Agosto de 2021, comunicou aos RR. e à A. que agendara o dia 30 de Agosto de 2021, às 15 horas, na B... Advogados, para realização do contrato de compra e venda 9ª - Após vários agendamentos, alheios à recorrente, como por exemplo não existir a correcta harmonização matricial e de registo (exclusivamente a cargos dos RR.), constantes da matéria provada, que aqui se dão por reproduzidos, foi reagendado para o dia 25 de Outubro de 2021, pelas 10h30m, na B... - Advogados, a última data de celebração do contrato definitivo ou contrato prometido

10ª - No dia 25 de Outubro de 2021, o R., e sem que nada antes o fizesse prever, não compareceu para a celebração da compra e venda, apesar de estar devidamente notificado/informado e não ter rejeitado a data,

11ª - tendo o R. dado entrada nos serviços de urgência do Hospital ..., tendo tido alta no mesmo dia pelas 11:20 horas, com destino "Ars/ Centro de Saúde", pelo que não se celebrou, em 25 de Outubro de 2021, a compra e venda.

12ª - Muito Posteriormente, no dia 22 de Dezembro de 2021, os RR. e CC celebraram um acordo de revogação do CPCV celebrado a 15 de Maio de 2021, no qual disseram, além do mais:

13ª - No dia 3 de Março de 2022, os RR. endereçaram à A. missiva sobre a denúncia do contrato de mediação imobiliária e explicação do ocorrido de revogação.

14ª - Não se provou que de 22.12.2021 a 03.03.2022. os RR. tenham dado conhecimento à A. da revogação do CPCV.

15ª - Não se provou qualquer motivo imputável à A. ou ao promitente

comprador para não se celebrar o contrato definitivo de compra e venda.

16ª - A mais importante cronologia dos factos decorre de:

-26.9.2020 - celebração do CMI;

-15.05.2021 - celebração do CPCV:

-A partir de 15.05.2021, os recorridos tinham o prazo de 90 dias para avisar o promitente comprador a marcar a escritura. O que este devia fazer nos 30 dias seguintes - grosso modo o prazo seria até 15.08.2021. E os recorridos ainda podiam permanecer no imóvel mais 30 dias, ou seja até

15.08.2021-22.12.2021 - Revogação do CPCV entre recorridos e promitente comprador. NOTA IMPORTANTE: esta revogação não é comunicada à recorrente.

-03.03.2022 - os recorridos denunciam o CMI - é é somente nesta data que a recorrente sabe da revogação do CPCV entre prominentes vendedores e proeminente comprador.

17ª - Dispõe o art. 19.º da L n.º 15/2013, de 8 de Fev: “Remuneração da empresa 1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contratopromessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra. 2 - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.

18ª - E não se pode concluir, sem qualquer tipo de prova constante da sentença, e até extrapolando o alegado pelos RR na sua contestação, que o Tribunal tivesse fundamento para se pronunciar que “se depois decide desistir do negócio que projectava e para cuja obtenção contratou os serviços de um mediador profissional, em principio estará preenchida a previsão do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013. Para isso, no entanto, é necessário que estejamos perante uma

decisão arbitrária e sem justificação aceitável. Ao contrário, se o cliente tiver uma justificação para essa decisão e no âmbito da relação contratual com o mediador existirem condições para afirmar que, nesse contexto ou nessa eventualidade, o mediador podia e devia contar com a possibilidade de tal decisão, ou seja, de reconhecer e aceitar os motivos apresentados pelo cliente para a decisão, entendemos que não está preenchida a previsão da citada norma legal.

19ª - É QUE NÃO SE PROVOU que os RR. tivessem dado conhecimento à recorrente de qualquer motivo que os levasse a revogar o CPCV.

20ª - Pelo que, e é a interpretação que se deve dar ao art. 19º, nº s 1 e 2 da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro:

a) OU a remuneração da empresa ora recorrente é devida na totalidade, dada a perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, no desempenho desta, não tendo somente sido concluído por os RR., clientes da A., não o terem pretendido, tendo sido o CMI celebrado em regime de exclusividade, e não sendo a concretização por causa imputável à A.;

b) OU, por ter sido efectivamente celebrado o contrato-promessa de compra e venda (CPCV) entre os RR. como proeminentes vendedores e um terceiro, como promitente comprador, e no contrato de mediação imobiliária (CMI) ter sido consagrada uma remuneração à empresa nessa fase, esta é devida logo que tal celebração ocorra - o que aconteceu em 15.05.2021 com a outorga do CPCV Vencendo-se nesta data o direito de a A. em receber 50% dos honorários devidos (total de 5% sobre 190.000,00€, acrescido de IVA à taxa legal), ou seja 5.842,50 €.

21ª - pelo que tal deve ser a interpretação a dar à cláusula 5ª do CMI (Honorários): 1. Os honorários só são devidos se a mediador conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013. de 8 de

Fevereiro. 2. O segundo contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de honorários a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescido do IVA à taxa legal em vigor. 3. O pagamento de honorários apenas será efectuado nas seguintes condições: 50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50 % na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

22ª - Dada a violação interpretativa dos arts 19º da Lei 15/2013, de 8 de Fev., e da cláusula 5º do CMI pelo Tribunal “a quo”, e atendendo à interpretação que deve ser dada, na perspectiva da recorrente, pelo Tribunal “ad quem”.

23ª - aliado a o Tribunal “a quo” não ter dado como provado o motivo da revogação do CPCV, e nem os RR. alegaram qualquer razão na sua peça processual, pelo que é ir longe de mais a conclusão do Tribunal “a quo”.

24ª - Com, repete-se se a cláusula 5ª do CMI a dever ser interpretada que os honorários só são devidos se a mediador conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro - a A. conseguiu

interessado em concretizar o negócio visado de venda do imóvel, tanto que foi celebrado um CPCV.

25ª - Por outro lado ficou previsto que os RR ficaram obrigados a PAGAR à Mediadora A., ora recorrente, a título de honorários a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescido do IVA à taxa legal em vigor,

26ª - sendo o pagamento (3. da dita cláusula 5ª) apenas será efectuado nas seguintes condições: 50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50 % na celebração da escritura ou conclusão do negócio. 27ª - Por isso, pelo menos 50% dos honorários, 5.842,50 € (IVA incluído), foram vencidos em 15.05.2023, data da celebração do CPCV

28ª - Mais ainda, a revogação do CPCV entre as partes neles envolvidas,

proeminentes vendedores e comprador, teria assim como que um “efeito externo das obrigações” dado que repercutir-se-ia num direito contratual e legal da remuneração devida pela A. e já vencido.

29ª - Por tido isto, deverão os RR ser condenados a pagar à A. a quantia de 11.685,00 € (IVA incluído) (9.500,00 pela comissão de 5% sobre o valor de venda - 190.000,00 €, acrescido de IVA à taxa de 23%, ou seja, 2.185,00 €) - cláusula 5ª do CMI.

30ª - Ou, se assim o Tribunal “ad quem” não entender, pelo menos a remuneração de 50% desta comissão de 11.685,00 €, ou seja, 5.842,50 € (IVA incluído), pelo cumprimento e celebração do identificado contrato promessa de compra e venda e previsão na cláusula 5ª do CMI. Valor pecuniário este QUE SE VENCEU com a celebração do CPCV, que é devida, por justa à A.. [...]». * **C) - As questões:**

Em face do disposto nos art.ºs 635º, nºs 3 e 4, 639º, nº 1, ambos do novo Código de Processo Civil (NCPC)³, o objecto dos recursos delimita-se, em princípio, pelas conclusões dos recorrentes, sem prejuízo do conhecimento das questões que cumpra apreciar oficiosamente, por imperativo do art.º 608º, nº 2, “ex vi” do art.º 663º, nº 2, do mesmo diploma legal.

Não haverá, contudo, que conhecer de questões cuja decisão se veja prejudicada pela solução que tiver sido dada a outra que anteriormente se

haja apreciado, salientando-se que, com as “questões” a resolver se não confundem os argumentos que as partes esgrimam nas respectivas alegações e que o Tribunal pode ou não abordar, consoante a utilidade que veja nisso (Cfr., entre outros, Ac. do STJ de 13/09/2007, proc. n.º 07B2113 e Ac. do STJ de 08/11/2007, proc. n.º 07B3586⁴).

Assim, a questão a solucionar resume-se a saber se, em face da matéria de facto dada como provada, é de condenar os Réus, nos termos defendidos pela Apelante, ou, se, ao invés, é de manter a absolvição dos RR. do pedido.

*** II - Fundamentação:**

A) - Na sentença da 1.ª Instância, a decisão proferida quanto à matéria de facto foi a seguinte:

«[...] 2.1 Factos provados

Instruída e discutida a causa, com relevância para a presente decisão, resultaram provados os seguintes factos:

1. A A. é uma sociedade comercial por quotas, com o NIPC ...80 e sede na Rua ..., ...,
2. Tem por objecto a mediação imobiliária.
3. Para tal, foi concedida à A. a licença AMI n.º ...57, emitida pelo Instituto de Mercados Público de Imobiliária e da Construção I.P. (IMPIC, I.P.).
4. Sendo-lhe permitido também usar no mercado a marca franshisada da C....
5. No âmbito da sua actividade, a A. foi contactada pelos ora RR., alegando ambos terem um bem imóvel em comum.
6. Por tal motivo, os ora RR solicitaram os serviços da A., de modo a esta proceder à promoção comercial da venda do prédio destinado a habitação, que é uma casa de cave destinada a garagem e arrumos, rés-do-chão com três assoalhadas, cozinha e casa de banho, primeiro andar com três assoalhadas e casa de banho, com logradouro, sito em ..., freguesia ..., concelho ...
7. Aquele prédio está inscrito sob o artigo urbano ...86 da freguesia ... (artigo matricial este que teve origem no artigo urbano ...48 da mesma freguesia) e está descrito na Conservatória do Registo Predial de-

sob o número ...01, da freguesia ..., além de ter o certificado energético SCE ...31, válido até 16.05.2024, e o alvará de licença de utilização número ...04, emitido em .../.../2004, pela Câmara Municipal

8. A 26 de Setembro de 2020, as partes celebraram um contrato (doravante CMI), que denominaram «*Contrato de Mediação Imobiliária*», no qual acordaram «*que o presente contrato se rege pelas seguintes cláusulas*», entre as quais:

Cláusula 2.^a (Identificação do Negócio)

1. A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo preço de € 190 000 (...) desenvolvendo para o efeito as acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis.

Cláusula 4.^a (Regime de Contratação)

1. O segundo contratante contrata a mediadora em regime de exclusividade.

2. O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a mediadora tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, /durante o respectivo período de vigência.

Cláusula 5.^a (Honorários)

1. Os honorários só são devidos se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

2. O segundo contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de honorários a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescido do IVA à taxa legal em vigor.

3. O pagamento de honorários apenas será efectuado nas seguintes condições: 50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50 % na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

4. O direito de honorários não é afectado pelo exercido do direito legal de

preferência sobre o imóvel.

Cláusula 6.^a (Obtenção de Documentos)

1. No âmbito do presente contrato, a mediadora, na qualidade de mandatária sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção de

documentação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela medicação. (...)

b. Os honorários pelos serviços referidos no número anterior consideram-se incluída no montante acordado na cláusula 5.^a e só será devida nos termos aí descritos.

Cláusula 8.^a (Prazo de Duração do Contrato)

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 recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência máxima de 10 dias em relação ao seu termo.

9. Os RR. celebraram aquele contrato após receber todas as informações da prestação do tipo de serviços a efectuar e preço pela contraprestação.

10. A A. promoveu a venda do prédio acima melhor identificado e angariou um interessado na aquisição daquele, de nome CC. 11. A 15 de Maio de 2021, os RR., na qualidade de promitentes vendedores, e CC, na qualidade de promitente comprador, celebraram um contrato de promessa de compra e venda (doravante CPCV), no qual acordaram, além do mais:

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O preço de compra e venda (...) é de 190.000,00€, o qual será pago da seguinte forma:

a. A título de sinal e princípio de pagamento, o promitente comprador paga aos promitentes vendedores, por transferência bancária (...) o valor pecuniário de

19.000,00€; (...)

c. O remanescente do preço de alienação do identificado imóvel, isto é, 171.000,00€ (...) será pago, pelo promitente comprador aos promitentes vendedores na data de outorga da escritura pública de compra e venda ou qualquer outra forma escrita permitida por lei para o contrato prometido, mediante um cheque visado ou cheque bancário. (...)

3. Tendo sido prestado sinal, nos termos do artigo 442.º do Código Civil, se o promitente comprador deixar de cumprir a obrigação assumida neste contrato promessa, por causa que lhe seja culposamente imputável, têm os promitentes

vendedores a faculdade de fazer seu o montante do sinal entregue, assim como em caso de incumprimento culposo proveniente dos promitentes vendedores tem o promitente comprador a faculdade de exigir o dobro do valor do sinal que tiver sido prestado.

CLÁUSULA QUARTA

1. A escritura de compra e vendia ou escrito equivalente (...) obedecerá ao cumprimento dos seguintes prazos:

1.1. Os promitentes vendedores deverão, no prazo de 90 dias, a contar da data de outorga deste contrato, comunicar ao promitente comprador, por email, p a r a este marcar a escritura definitiva;

1.2. A partir do cumprimento do prazo anterior, o promitente comprador deverá marcar a escritura no prazo máximo de 30 dias, devendo avisar os promitentes compradores, também por email, com antecedência de 15 dias da hora, dia e Cartório Notarial, ou outro local, onde se efectuará a respectiva escritura pública ou o contrato prometido.

1.3. Acordam todas as partes que, dada a necessidade de transporte e arrumação dos móveis que estão no prédio (...) que, após a celebração do contrato prometido (definitivo), os promitentes vendedores ainda dispõem de um prazo de 30 dias para entrega definitiva, livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA SÉTIMA

As partes declaram que no presente negócio interveio a sociedade de mediação imobiliária "A..., LDA", titular da licença AMI - ...57.

12. Antes da celebração do CPCV, na sequência da promoção e divulgação no mercado da venda do imóvel acima identificado, a A. havia encontrado alguns interessados na compra e venda deste, até se chegar ao identificado e escolhido na aquisição deste imóvel.

13. Sempre que encontrava interessados, a A. entrou em contacto, através do seu gerente, com a R., transmitindo-lhe o interesse e proposta destes interessados.

14. A A. negociou, com acordo dos RR., o imóvel pelo preço por estes desejado, ao interessado e promitente comprador CC.

15. A 29 de Julho de 2021, a Ré dirigiu e-mail a CC no qual pedia a emissão de uma adenda ao CPCV com a prorrogação do prazo por um período de 60 dias, com fundamento em os Réus ainda não terem encontrado um imóvel para aquisição.

16. CC, mediante e-mail de 13 de Agosto de 2021, comunicou aos

RR. e à A. que agendara o dia 30 de Agosto de 2021, às 15 horas, na B... Advogados, para realização do contrato de compra e venda.

17. Em data não concretamente apurada, mas não depois de 27 de Agosto, a Banco 1... reagendou a celebração do contrato para o dia 31 de Agosto de 2021, às 17 horas.

18. Este reagendamento deveu-se à circunstância de a Banco 1... ter constatado: - uma divergência na área coberta/implantada entre a CRP e CPU; - uma divergência na morada entre a CRP e a CPU, e ter pedido a rectificação da primeira e uma certidão toponímica quanto à segunda, por não ser possível proceder à escritura sem as mesmas.

19. A 24 de Agosto de 2021, a Banco 1... ainda não havia recebido os elementos pedidos.

20. No dia 31 de Agosto de 2021 mantinha-se em falta a documentação pedido pela Banco 1..., que, nessa sequência, reagendou a celebração do contrato de compra e venda para o dia 10 de Setembro de 2021, pelas 17 horas; 21. A 3 de Setembro de 2021, o Réu enviou um e-mail a DD em que dizia «Boa tarde Sr DD Venho informar que a escritura dia 10 não me é de todo possível pois tive de adiar as férias já marcadas de agosto e só havia disponibilidade essa semana. Estou de volta a partir de 15/09.

Agradeço remarcação. Pode marcar logo para dia 16/09»».

22. A 9 de Setembro de 2021, a Ré enviou a DD, via e-mail, dois documentos, entre os quais o modelo 1 do IMI;

23. A 13 de Setembro de 2021, DD informou a Ré, via e-mail, da necessidade de corrigir o modelo 1 apenas para o nome do Réu, pois a Ré, não o sendo, constava como proprietária e/ou titular de rendimentos fiscais deste prédio;

24. A 23 de Setembro de 2021, o Réu entregou junto da Autoridade Tributária e Aduaneira uma Declaração para Inscrição ou Actualização de Prédios

Urbanos na Matriz (Modelo 1) no qual, em relação ao prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo ...86 (em que está integrada a casa objecto do contrato de mediação imobiliária), pediu a avaliação do prédio para correcção da área de implantação do prédio, da área bruta de construção, da área bruta dependente e da área bruta privativa constantes da caderneta predial urbana elaborada com base no Modelo 1 entregue em 26-11-2012.

25. A 23 de Setembro de 2021, a Ré enviou a DD, via e-mail, a alteração ao modelo 1;

26. Entretanto, a celebração do contrato de compra e venda havia sido reagendada para o dia 25 de Outubro de 2021, pelas 10h30m, na B... —

Advogados;

27. No dia 22 de Outubro de 2021, os Réus enviaram a DD e-mail em que, dizendo que por não ficar no contrato de compra e venda a indicação de que a entrega do imóvel seria em 30 dias, solicitavam, em alternativa, o reagendamento da celebração do contrato após 30 dias, sugerindo os dias 24 ou 25 de Novembro, altura em que seria feita a entrega do imóvel e a visita geral para detecção de anomalias;

28. Este pedido foi recusado por CC, que respondeu ao Réu, via email de 22 de Outubro de 2021;

29. No dia 25 de Outubro de 2021, o R., inesperadamente, e sem que nada antes o fizesse prever, não compareceu para a celebração da compra e venda, apesar de estar devidamente notificado/informado e não ter rejeitado a data.

30. No dia 25 de Outubro de 2021, pelas 10:05 horas, o R. deu entrada nos serviços de urgência do Hospital ..., tendo tido alta no mesmo dia pelas 11:20 horas, com destino "Ars/ Centro de Saúde".

31. À hora agendada para a celebração do contrato de compra e venda, compareceu no local marcado, ..., em ..., na sociedade B... - Advogados, o mandatário dos RR., que se identificou como advogado e mandatário do R. e conversou com os advogados dos promitentes-compradores e da Autora.

32. Nesse mesmo dia 25 de Outubro de 2021, o R. endereçou à A. missiva sobre a escritura de compra e venda com o seguinte teor:

Ex.mo Sr.

Os meus cumprimentos.

Foi agenciada por V. Ex.a para o dia 25 de outubro pelas 10.30 horas nas instalações da B... - Sociedade de Advogados, Edifício ..., Ruas ..., ...,, escritura de compra e venda do imóvel supra referido. Acontece, porém, que, devido a doença súbita e da qual

não pude dar conhecimento prévio, não me foi possível estar presente tendo comunicado tal inesperado acontecimento também ao meu advogado.

É minha intenção reagendar a data da realização da escritura pelo que necessito de acordar com o comprador data para o efeito, sendo que, se não receber qualquer resposta nesse sentido eu próprio a agendarei e notificarei do local e data.

Por estes motivos devolvo a factura n.º ...17 e as NC 2021_3 e NC2021 _4, por não serem devidas.

Junto, em anexo, declaração de doença.

Sem outro assunto,

33.Nessa data de 25 de Outubro de 2021, não se celebrou a compra e venda.

34.A Ré, na relação com a Autora, sempre se assumiu e assume como interessada na venda da casa e co-recebedora do preço pela venda do imóvel.

35.Os RR. reconheceram serem ambos parte na relação obrigacional com a A..

36.No dia 22 de Dezembro de 2021, os RR. e CC celebraram um acordo de revogação do CPCV celebrado a 15 de Maio de 2021, no qual disseram, além do mais:

CLÁUSULA QUARTA

1. Pelas razões que bem entenderam os OUTORGANTES desejam revogar por acordo o contrato promessa de compra e venda.

2. Para esse efeito os PRIMEIROS OUTORGANTES devolvem ao SEGUNDO OUTORGANTE o sinal por este prestado também por transferência bancária para o IBAN - ...44.

3. Os OUTORGANTES reconhecem e aceitam que a outorga do presente acordo e o recebimento do sinal em singelo, constitui renúncia abdicativa para qualquer acção que pudessem vir a intentar, o que foi condição essencial para

a formação da vontade de revogar o contrato promessa de compra e venda nos termos que agora acordam.

37. No dia 3 de Março de 2022, os RR. endereçaram à A. missiva sobre a denúncia do contrato de mediação imobiliária com o seguinte teor:

Eu, AA, portador do Cartão de Cidadão ...14 e contribuinte fiscal nº ...70 e BB, portadora do Cartão de Cidadão nº ...80 e contribuinte fiscal nº ...30, vimos por este meio denunciar o fim do Contrato de Mediação Imobiliária N° ...20, estabelecido entre nós e a A..., Lda, com sede na Avenida ..., ...,, registada na Conservatória do Registo Comercial ..., sob o nº ...80, com Capital Social de 5000 Euros, e com o NIPC nº ...80, detentora da licença AMI nº...57.

Este Contrato, ao qual denunciámos o seu fim, foi celebrado em 26 de Setembro de 2020, com a validade de 6 meses.

Com isto e pelo disposto na cláusula 8ª, o dito contrato passa a não ser renovado no dia 25 de março de 2022, onde findará qualquer compromisso entre nós e essa Sociedade de Mediação Imobiliária. Sendo assim, o término desta ligação contratual terá efeitos práticos a partir de 25 de Março de 2022.

Apresentamos os melhores cumprimentos.

38. Os RR. celebraram o contrato de mediação imobiliária no contexto de partilha de bens entre ambos;

39. Para os RR. era importante que no contrato de compra e venda constasse cláusula que lhes concedesse o prazo de 30 dias após a celebração do contrato de compra e venda para entrega do imóvel ao adquirente.

2.2 Factos não provados

Com relevância para a presente decisão, não resultaram provados quaisquer outros factos, nomeadamente que:

a) O referido em 13 era comunicado a ambos os Réus.

b) A celebração do contrato de compra e venda foi adiada de 30 de Agosto de

2021 para 9 de Setembro de 2021 por causa de o Banco 2... (entidade

bancária com a garantia de hipoteca por empréstimo financeiros) não ter ainda o documento necessário para cancelamento da hipoteca, facto este que se deveu a os RR. não terem diligenciado a tempo este documento, o qual demoraria 7 dias úteis.

c) No dia 23 de Setembro de 2021, recebeu-se o Mod 1 do IMI devidamente corrigido, só que a Banco 1... pediu novo Mod. 1 do IMI, por neste não constar a validação, mediante carimbo, pelos Serviços Fiscais.

d) Por este motivo, no dia 28 de Setembro de 2021 obtém-se o Mod. 1 do IMI, devidamente validado/certificado pelos Serviços Fiscais.

e) No dia 25 de Agosto de 2021, o mandatário do réu, ao comparecer na B... Advogados informou os prominentes compradores e respectiva mandatária e o legal representante da A. e respectiva mandatária, que o R. não podia comparecer por ter ido ao Hospital.

f) A Ré, em datas não concretamente apuradas, afirmou nada se fazer nada sem ela assinar.

g) O imóvel objecto do contrato de mediação imobiliária foi adquirido antes do casamento entre os Réus, os quais contraíram matrimónio entre si sob o regime de comunhão de adquiridos.

h) Os Réus actuaram deliberadamente com a intenção de o contrato de compra e venda não ser celebrado.

i) Os Réus actuaram com vista a fazer com que CC desistisse de celebrar o contrato de compra e venda.

j) Os adiamentos da celebração do contrato de compra e venda foram propositadamente causados pelos Réus.

k) Os adiamentos da celebração do contrato de compra e venda deveram-se aos Réus não terem diligenciado por, em tempo, obter a documentação necessária para a celebração do contrato.

l) O acordo de revogação do CPCV deveu-se a CC ter perdido o interesse em celebrar o contrato de compra e venda, em consequência da actuação dos Réus. [...]».

*

B) - Começa-se por dizer que, não tendo a Apelante pedido, nos termos do artº 640º do NCPC, a alteração da decisão proferida relativamente à matéria de facto, nem se vendo que tenha havido violação das regras de direito probatório material, tem de se entender que a factualidade a ter em conta é a fixada pela 1ª Instância.

A factualidade provada transmite-nos - o que, aliás, não é colocado em dúvida por ninguém - que, fundando o peticionado na presente acção, está a actividade da Autora, enquanto mediadora imobiliária, em diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel dos RR., pelo preço de € 190 000, sendo que - o que também não é objecto de divergência -, está assente que a Autora desenvolveu essa actividade, tendo angariado como interessado na aquisição desse imóvel, CC, que, na sequência das diligências levadas a cabo pela Autora, veio, enquanto promitente comprador, a outorgar com os ora RR (enquanto promitentes vendedores), o contrato-promessa de 15/05/2021, contrato esse onde respectivos outorgantes declararam que, no negócio em causa, "interveio a sociedade de mediação imobiliária "A...", LDA".

O direito à remuneração da ora Autora, enquanto mediadora, com cláusula de exclusividade, para além de se regular pelas cláusulas do contrato de mediação imobiliária "sub judice", rege-se pelo estabelecido no artº 19º da Lei nº 15/2013, de 8/2, que preceitua:

«1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a

mesma devida logo que tal celebração ocorra.

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

3 - Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respetivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize.

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

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

Ora, o aqui está em causa, é precisamente, o direito da Autora à remuneração, direito esse que a 1ª Instância negou, porquanto considerou que, em face da factualidade provada, não se podia concluir que o contrato de compra e venda do imóvel em causa não se tivesse concretizado por causa imputável aos ora RR..

Vejamos.

Na sentença “sub judice”, para se fundamentar a decisão de absolver os RR do pedido, escreveu-se, entre o mais:

«[...] A regra de que a mediadora apenas tem direito a ser paga pela sua actividade se o contrato visado for válida e eficazmente celebrada comporta, porém, uma excepção: o contrato de mediação ser celebrado em regime de exclusividade e o negócio não ser celebrado por causa imputável ao cliente.

(...)

Dado que, nos termos do artigo 799.º, n.º 1, do Código Civil, incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua, do ponto de vista da prova, impende sobre os clientes o ónus de provar que a não celebração do contrato não se deveu a causa que lhes seja imputável.

(...)

A Autora e os Réus celebraram um contrato pelo o qual a primeira, enquanto mediadora, se obrigou «a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo preço de € 190 000...» de um imóvel, e os segundos, enquanto clientes, ao pagamento dos honorários «se a mediador conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato». Celebraram, por conseguinte, um contrato de mediação imobiliária.

Neste contexto, apurou-se que a Autora promoveu a venda do prédio melhor identificado no artigo 7.º, da petição inicial e angariou um interessado na

aquisição daquele, de nome CC, com o qual os Réus vieram a celebrar um contrato-promessa de compra e venda relativo àquele imóvel. Significa isto que a Autora, enquanto mediadora, cumpriu a obrigação a que estava adstrita. Acontece que o regime de contratação foi, de acordo com a cláusula 4.ª do contrato de mediação imobiliária, o da exclusividade. Em consonância com esse regime, na cláusula 5ª, n.º 1, as partes convencionaram que «Os honorários só são devidos se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro,». Ou seja, as partes colocaram o direito à remuneração na dependência da conclusão da compra e venda visada, mas remeteram expressamente para a disciplina jurídica constante do artigo 19.º, do RJAMI.

Daqui decorre que a disciplina jurídica acima explanada tem inteira aplicação ao caso sub judice.

Apurou-se que após a celebração do CPCV ocorreram diversos avanços e recuos quanto à celebração do contrato prometido, pois tiveram lugar quatro marcações e três

reagendamentos da data para aquela. Mais se apurou que, na última vez, o contrato não foi celebrado porque o Réu não compareceu e, à hora para a qual aquele tinha sido marcado, estava nas urgências do Hospital Por fim, apurou-se que, posteriormente, foi celebrado um contrato de revogação do CPCV.

Ora, este quadro não permite concluir que a não celebração do contrato de compra e venda se deveu a uma actuação reprovável dos Réus.

(...)

Quanto ao dia 25 de Outubro, a não comparência do Réu, sabendo que este, à hora para a qual a celebração do contrato estava marcada, estava nas urgências, não lhe é possível assacar qualquer responsabilidade por nesse dia o contrato não ter sido celebrado, pois que, atentos os factos provados, não é reprovável a sua ausência.

Quanto à fase posterior a 25 de Outubro de 2021, o único elemento objectivo que se apurou é que as partes do CPCV o revogaram. Isto aponta no sentido de a não celebração do contrato de compra e venda se ter devido à vontade de ambas as partes do CPCV, e não apenas à vontade do Réu.

Na verdade, a causa final da não celebração foi a revogação do CPCV. A celebração deste, tratando-se de um contrato, constitui, desde logo, um acto voluntário dos Réus, fruto da respectiva vontade e decisão. Todavia, a imputabilidade exigida para efeitos do artigo 19.º, n.º 2, do RJAMI, não se basta com umnexo de causalidade entre a actuação do cliente e a não celebração do contrato pretendido, antes passa por a actuação do cliente conducente à não celebração do contrato ser reprovável. Não se sabendo a razão subjacente à revogação do CPCV não se pode, salvo melhor opinião, considerar reprovável a opção dos Réus.

(...) nada se sabe sobre o que, efectivamente, levou as partes do CPCV a optarem pela respectiva revogação (por exemplo, perda de interesse). Diferentemente, apenas se apurou que a não celebração se deveu ao encontro de vontades daquelas duas partes, que se manifestou no acordo de revogação, ou seja, apurou-se que, no fim de contas, o

contrato de compra e venda não foi celebrado porque as partes do CPCV quiseram extingui-lo.

Por fim, fica por saber se, pelo menos, o valor previsto na cláusula 5.ª, n.º 3, do CMI para o momento da celebração do contrato-promessa é devido. A resposta é negativa.

A revogação consiste no encontro da vontade das partes de um contrato no sentido de o extinguir, admitido pelo artigo 406.º, do Código Civil. Extinguindo-se o contratopromessa, este deixa de produzir efeitos e, paralelamente, deixa de subsistir enquanto evento futuro e incerto de que determinadas obrigações podem dependem.

A celebração do contrato-promessa era uma condição do pagamento de 50% da comissão devida. Ora, com a revogação o contrato-promessa desapareceu do mundo jurídico e, por conseguinte, aquilo em que se baseava a obrigação dos Réus de pagar metade da comissão.

Como assim, a acção terá de improceder. [...]».

Ora, salvo o devido respeito, embora discordemos, também, da sentença recorrida, ao negar, ao menos, que fosse devido à Autora o valor previsto na cláusula 5.ª, n.º 3, do CMI, para o momento da celebração do contratopromessa, consideramos que se deve entender que o contrato de

compra e venda angariado - em regime de exclusividade - não se concretizou por causa que é imputável aos clientes da Autora, ora RR., pelo que lhe assiste o direito a ser remunerada, nos termos previstos no artº 19.º, nº 2, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

Em primeiro lugar, para fundamentar o que se acaba de dizer quanto à imputabilidade da não concretização do contrato de compra e venda, chama-se à colação o entendimento que se expendeu, em situação semelhante àquela que ora tratamos, no Acórdão da Relação do Porto, de 30/06/2022, Apelação nº 12308/21.7T8PRT.P1⁵:

“(...) Fernando Baptista Oliveira, loc. cit., pág. 50, assinala que a regra segundo a

qual se o negócio não se concretizar não há lugar ao pagamento da remuneração ao mediador, vale «também para a situação em que o contrato de mediação é celebrado em regime de exclusividade (...): exige-se, também aqui, a conclusão e perfeição do negócio, a não ser que (caso, portanto, em que a remuneração é devida sem a concretização do negócio...) o mesmo se “não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel” (nº 2, fine)».

Mais à frente o mesmo autor coloca as questões de saber se «havendo cláusula de exclusividade, pode o cliente, durante a vigência do contrato, desistir do contrato/negócio visado com o interessado que a mediadora lhe encontrou nesse período, ou recusá-lo? Ou está obrigado a aceitar esse interessado, assim se vinculando à celebração desse contrato (desde, claro, que o interessado encontrado esteja genuinamente interessado a celebrá-lo nas condições previstas no contrato)? E se desistir, há lugar à remuneração?» e responde nos seguintes termos: «Em causa, assim, está, agora, não apenas a questão da exclusividade, mas antes de... revogabilidade do contrato. Não se estipulando cláusula de exclusividade, o cliente pode, obviamente, sempre desistir do negócio a qualquer momento, sem que haja lugar a remuneração da mediadora contratada, a não ser que no contrato se tenha estipulado, de forma expressa, coisa diferente. Já, porém, havendo exclusividade, também pode desistir do negócio, é certo, mas então o direito da mediadora à remuneração mantém-se intacto se a previsão ínsita no artº 19º/2 RJAMI se preencher – isto é, se o negócio visado no contrato se não concretize por causa imputável ao cliente. Exemplificando: 1. Há lugar à remuneração à mediadora

(acordada), v.g., no caso da recusa ou desistência do negócio pelo cliente dela serem meros artifícios para este não lhe pagar a remuneração acordada (como é o caso daquele dilatar a celebração do negócio com o cliente arranjado pela mediadora para mais tarde (já... depois do período do contrato), a fim de não “parecer” que foi por acção dela que o negócio se veio a concretizar)! 2. Também há lugar à remuneração acordada quando, tendo sido celebrado um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, a proprietária do imóvel, objecto do negócio, se

recusa, a celebrar contrato promessa com interessada angariada pela mediadora, sem fazer qualquer outra prova, capaz de afastar a sua culpa – por aplicação do artº 19º/2 da lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (anteriormente, o artº 18º/2/a) do DL 21/2004, de 20 de Agosto), em conjugação com os artigos 798º (“responsabilidade do devedor”84) e 799º (“presunção de culpa e apreciação desta”), do Cód. Civil.»

Resulta assim que nas situações previstas no artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, a remuneração é devida ainda que o negócio visado não se concretize. Para que esse efeito jurídico seja alcançado basta 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 efectivamente realizado a actividade de procura e obtenção de um interessado com o qual o negócio visado podia ser concretizado e que a concretização deste se deva a causa imputável ao cliente.

No caso, a causa da não concretização do negócio é imputável à ré?

A nosso ver, a resposta é positiva.

A causa da não concretização do negócio foi o facto de os promitentes-compradores terem procedido à resolução do contrato-promessa com fundamento no incumprimento da promitente-vendedora. Não se tratou, portanto, de uma simples desistência do negócio por parte daqueles; tratou-se de uma resolução do contrato-promessa fundado no incumprimento das obrigações desta.

A autora e promitente-vendedora não estava impedida de procurar demonstrar que não houve incumprimento da sua parte e impugnar a validade de resolução. E, na verdade, na petição inicial da acção a autora sustentou a falta de fundamento da resolução e alegou factos para o tentar demonstrar.

Esses factos encontram-se impugnados e não foi produzida prova sobre os mesmos, uma vez que a decisão recorrida foi proferida logo após o fim dos articulados, sem deixar o processo avançar para a fase da produção de prova e o julgamento da matéria de facto alegada.

Nas alegações de recurso, a dado trecho, a autora refere que esses factos necessitam de serem demonstrados, mas não chega a sustentar que a decisão de mérito só podia ser proferida depois do julgamento desses factos uma vez que na audiência prévia foi confrontada com o entendimento do tribunal de que o processo continha já todos os elementos necessários à decisão e manifestou que não se opunha a esse conhecimento.

Como quer que seja, cremos que efectivamente é já possível decidir se a não concretização da compra e venda do imóvel é imputável à autora.

Com efeito, de acordo com a sua própria alegação, a promitente-vendedora não se opôs à resolução operada pelos promitentes-compradores, o que apenas poderia fazer através de acção judicial instaurada contra eles pedindo o reconhecimento judicial da invalidade da resolução e a condenação dos promitentes-compradores no perdimento do sinal por serem eles a faltar ao cumprimento do contrato ao porem-lhe termo sem fundamento legal.

Não só não se opôs à resolução como inclusivamente celebrou com estes um acordo que consubstancia uma fonte de regularização voluntária e consensual dos efeitos da resolução do contrato-promessa. De facto, nesse acordo a autora, a troco da recuperação da disponibilidade do bem que havia entregue aos promitentes-compradores, obrigou-se a restituir o sinal recebido ao abrigo do contrato-promessa.

Este acordo representa inequivocamente uma renúncia à impugnação da resolução operada pelos promitentes-compradores (a qual, repete-se, necessitava de ser fundamentada e, no caso, tinha como fundamento o incumprimento do contrato pela autora) e uma conformação com a resolução do contrato-promessa e com os respectivos efeitos jurídicos (respeitados e cumpridos através desse acordo). Tal acordo, independentemente da motivação que lhe subjaz, é um acto voluntário, fruto de uma vontade e decisão da própria autora, sendo-lhe por isso estritamente imputável. O que não pode ser consentido à autora é ela ter estabelecido esse acordo com os promitentes-compradores, ter aceite voluntariamente a extinção do contrato

por resolução da parte contrária fundada no seu incumprimento, ter desistido de impugnar

os fundamentos dessa resolução perante a parte que a decretou, e pretender agora discutir com a mediadora imobiliária, em resultado de cuja actividade os promitentescompradores se interessaram pelo negócio para cuja concretização celebraram o contrato-promessa, os fundamentos da resolução que voluntariamente aceitou para efeitos de demonstrar que as causas da frustração do negócio não lhe são imputáveis. (...)”.

“Mutatis mutandis”, consideramos que o entendimento que ora se acabou se expender é aplicável ao caso “sub judice”, em que, em 22 de Dezembro de 2021, os RR. e CC (promitente-comprador) “pelas razões que bem entenderam”, celebraram um acordo de revogação do contratopromessa de compra e venda (CPCV) outorgado e 15 de Maio de 2021, devolvendo ao promitente comprador o sinal por este prestado, ficando consignado que o recebimento do sinal em singelo, “constitui renúncia abdicativa para qualquer acção que pudessem vir a intenta.”.

E, posteriormente a essa revogação, em 3 de Março de 2022, os RR. endereçaram à A. missiva denunciando o contrato de mediação imobiliária. Sustenta-se na sentença que, não se sabendo a razão subjacente à revogação do contrato-promessa, não se pode considerar reprovável a opção dos Réus e, portanto, não se pode entender que a não concretização do negócio se deveu a causa que lhes é imputável.

Ora, salvo o devido respeito, era aos RR., que estão onerados com a presunção estabelecida no artº 799º, nº 1, do CC, que cabia, alegar e provar a existência, no caso, do circunstancialismo fáctico idóneo a afastar tal presunção, o que não é conseguido com a mera invocação do acordo de revogação de 22/12/2021. A nosso ver, a referida revogação do CPCV – sem que se saiba as razões da mesma, até porque os contraentes optaram por não as revelar no documento onde foi formalizada, aí referindo, apenas, como subjacente a esse acordo, as “...razões que bem entenderam...” – traduz uma vontade imotivada dos RR em

não realizar o contrato angariado, vontade essa que foi condição “sine qua

non” do acordo a que chegaram com o promitente comprador no sentido da não concretização desse negócio.

A circunstância de o promitente comprador também participar na revogação do contrato-promessa “sub judice” não exclui a imputabilidade dessa revogação – que, como se disse na sentença, foi a causa da não celebração do contrato de compra e venda – aos RR, sendo de assacar a estes a culpa pela não realização do negócio angariado, culpa essa, aliás, que, como acima se adiantou, presumindo-se, os RR não ilidiram (cfr. artº 799º, nº 1, do CC, citado Acórdão da Relação do Porto, Acórdão desta Relação de Coimbra⁶, de 16/03/2021, Apelação nº 31896/19.1YIPRT.C1 e Acórdão da Relação de Guimarães, de 31/01/2013, Apelação nº 356/11.0TBPVL.G1⁷).

Ora, estabelece o artº Artigo 19.º, nº 2, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro: *“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 trespasante do bem imóvel.”*

No contrato de mediação ora ajuizado ficou acordado, entre o mais:

- “A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo preço de € 190 000 (...) desenvolvendo para o efeito as acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis.” (Cláusula 2.ª, nº 1);
- “O segundo contratante contrata a mediadora em regime de exclusividade.” (Cláusula 4ª, nº 1);
- “O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a mediadora tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, /durante o respectivo período de vigência.” (Cláusula 4ª, nº 2)
- “Os honorários só são devidos se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.” (Cláusula 5.ª, nº 1)
- “O segundo contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de honorários a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente

concretizado, acrescido do IVA à taxa legal em vigor.” (Cláusula 5.ª, nº 2) - “O pagamento de honorários apenas será efectuado nas seguintes condições: 50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50 % na celebração da escritura ou conclusão do negócio.” (Cláusula 5.ª, nº 3).

Assim, atento o nosso entendimento acima exposto, a factualidade provada, v.g., nos pontos 2.1 - 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 36 e 37, e o preceituado no artº 19º, nº 2, da citada Lei n.º 15/2013, a Autora tem, a título de remuneração (honorários), o direito a receber dos RR. a quantia de € 9.500,00, equivalente a 5% do valor de venda - 190.000,00 € -, acrescida de 2.185,00 €, de IVA à taxa de 23%, no montante global de 11.685,00 €, acrescido de juros de mora, desde a citação e até integral pagamento, à taxa supletiva de 4% ao ano (artº 559º, nº1, do CC).

*** III - Decisão:**

Em conformidade com tudo o exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em decidir o seguinte:

- Julgando a apelação procedente, **revogam** a sentença recorrida e:

1)- Na procedência da acção, condenam os réus AA e BB a pagar à Autora “A..., Lda.”, a quantia de 11.685,00 €, acrescida de juros de mora, desde a citação e até integral pagamento, à taxa supletiva de 4% ao ano;

2) - Condenam os RR. nas custas da acção e nas do recurso (artºs 527º, nºs 1 e 2, 607º, nº 6, 663º, nº 2, “in fine”, todos do NCPC).

23/1/2024⁸

(Falcão de Magalhães)

(António Domingos Pires Robalo)

(Luís Ricardo)

¹ Segue-se a grafia anterior ao Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990, respeitando-se, em caso de transcrição, a grafia do texto original.

² Transcrição de extracto do relatório da sentença ora sob recurso.

³ Código este aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26/06, que se designará, doravante, como “NCPC”, só se usando a sigla “CPC” para referir o código

pretérito, ou, excepcionalmente, nos casos em que transcrevemos texto onde esta última sigla foi já utilizada para identificar o novo Código de Processo Civil.

⁴ Consultáveis no endereço “<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf?OpenDatabase>”, tal como todos os Acórdãos do STJ que adiante se citarem sem referência de publicação.

⁵ Consultável em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf?OpenDatabase>. ⁶ Consultável em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf?OpenDatabase>.

⁷ Consultável em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf?OpenDatabase>.

⁸ Processado e revisto pelo Relator.