

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1060/22.9T8VNG.P1.S1

Relator: MARIA OLINDA GARCIA
Sessão: 10 Abril 2024
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: REVISTA IMPROCEDENTE.

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO

NEXO DE CAUSALIDADE

CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE

Sumário

O mediador imobiliário não tem direito à remuneração pretendida, nos termos do artigo 19º, n.º 2 da Lei n.º 15/2013, quando o proprietário vende o imóvel, depois de o contrato de mediação ter terminado, a um casal que visitou esse imóvel, mais de um ano antes da venda, tendo, de seguida, comunicado à mediadora que não tinha interesse na aquisição do imóvel.

Texto Integral

Processo n. 1060/22.9T8VNG.P1.S1

Recorrente: Somos Real Estate - Mediação Imobiliária Ld^a

I. RELATÓRIO

1. “Somos Real Estate – Mediação Imobiliária, Ld^a”, com sede social em ..., propôs a presente ação contra AA, residente em ..., pedindo que a ré fosse condenada a pagar-lhe a € 32.472,00, acrescidos de juros à taxa legal, desde a citação e até efetivo pagamento.

A autora alegou, em síntese, e além do mais, que é uma sociedade de mediação imobiliária e que no âmbito da sua atividade, celebrou com a ré um contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, pelo prazo de 12 meses, renovável por iguais períodos, o qual tinha por objeto a promoção para venda de um imóvel, propriedade da ré, sito no concelho de Nos termos desse contrato, a renumeração da autora seria de 6% sobre o preço da venda, acrescido de IVA à taxa legal.

Entre as diversas visitas ao imóvel da ré efetuadas por terceiros que contactaram a autora, e acompanhados pelos vendedores da autora, ocorreu a visita de BB e seu marido, no dia 25.01.2020, os quais, de seguida, informaram não estarem interessados na aquisição do imóvel. Em 03.12.2020, CC (marido de BB) contactou a autora para saber se aquele imóvel já tinha sido vendido, tendo sido informado de que tal ainda não tinha ocorrido.

Em 14.12.2020, a ré informou a autora, por email, que pretendia rescindir o contrato de mediação, alegando que, por motivos pessoais, naquele momento, não estaria interessada em vender o imóvel.

Em maio de 2021, a autora ficou a saber que o imóvel havia sido vendido àquele casal.

2. A ré contestou, aceitando a celebração do contrato em causa, e reconhecendo que vendeu o imóvel, por contrato celebrado em 18.03.2021, a CC e BB.

Alegou que na data da compra e venda já o contrato de mediação havia cessado, há mais de 3 meses.

Alegou que, no dia 18.12.2020, apareceram em sua casa CC e BB, questionando se a casa ainda estava à venda, tendo a ré informado que ponderava não vender a casa naquele momento.

No dia seguinte, os referidos CC e BB voltaram a casa da ré, acompanhados dos pais de BB, tendo feito a proposta de aquisição do imóvel no valor de €440.000,00. A ré aceitou essa proposta, tendo celebrado contrato promessa de compra e venda em 26.12.2020.

3. A primeira instância julgou a ação procedente, condenando a ré a pagar à autora €32.472,00, acrescidos de juros, à taxa legal, desde a citação e até efetivo pagamento.

4. Contra essa decisão a ré interpôs recurso de apelação, tendo o TRP, por acórdão de 19.12.2024, decidido julgar a apelação procedente, por provada e, consequentemente, revogado a decisão recorrida, absolvendo a ré do pedido contra ela formulado.

5. Inconformada, a autora interpôs recurso de revista.

Nas suas alegações, a recorrente formulou as seguintes conclusões:

«A) *Introdução*

1. Vem o presente recurso interposto do douto Acórdão da Relação do Porto que julgou totalmente procedente a apelação e, em consequência, revogou a decisão recorrida.

2. Porquanto o douto Acórdão entende que “Considerando o iter negocial, afigura-se-nos insuficiente, para prova daquele nexo de causalidade, a alegação e prova de que a Recorrente fez uma visita ao imóvel com um cliente que angariou e que esse cliente veio, mais de 10 meses depois, a celebrar o contrato de compra e venda com a Ré e por um preço substancialmente diferente do plasmado no contrato de mediação.”

3. A Recorrente não se conforma com a decisão do referido acórdão.

B) Da Admissibilidade da Revista

4. O valor da causa, bem como o valor da sucumbência da Recorrente no âmbito da apelação que antecede o presente recurso são superiores ao valor da alçada do Tribunal da Relação do Porto, pelo que se encontram preenchidos os requisitos gerais de recurso previstos no ar go 629.º n.º 1 do CPC.

5. Acresce que o Acórdão recorrido veio apreciar o mérito da causa, julgando-a improcedente, pelo que se verifica o requisito específico de recorribilidade presente no artigo 671.º n.º 1 do CPC.

6. O presente recurso tem como fundamento a violação de lei substantiva quanto ao erro de interpretação e de aplicação da lei, assim como erro de determinação da norma aplicável nos termos do artigo 674º do CPC.

C) Da censurabilidade da atuação da recorrida/negócio não concretizado por causa imputável ao vendedor.

7. Entende a Recorrente que o Acórdão, ao decidir como decidiu, violou o regime jurídico consagrado na Lei n.º 15/2013 de 08.02, principalmente, no que concerne ao consagrado no artigo 19º nº 2 do referido diploma.

8. Tal regime, deveria ter sido interpretado e aplicado em sentido distinto, perante os factos dados como provados em sede de 1ª instância e admitidos em sede de 2ª, nos termos do artigo 639º nº 2 a) e 674º do CPC.

9. A Recorrente pretende demonstrar que, valorando os fatos dados como provados, e atendendo às circunstâncias concretas da atuação da Recorrida e Recorrente, estamos perante uma violação pela Recorrida do preceituado no artigo 19º nº 2 da Lei 15/2013 de 8.02, e ainda que, existe um claro nexo de causalidade entre a atuação da Recorrente e a concretização da compra e venda que aqui se discute.

10. Resulta da matéria de facto dada como provada que “E, ainda durante o período de vigência do contrato e no decurso das diligências promocionais do imóvel, BB diligenciou pela marcação de visita ao imóvel que, após contactos

vários com a vendedora DD, veio a ser agendada para o dia 25 de janeiro de 2020 e que se concretizou tendo estado presente, além da interessada BB, o seu marido e a ré.”

11. E que “Posteriormente, no dia 03 de dezembro de 2020, CC, marido de BB, entrou em contacto com a Recorrente, por email e telefone, com o propósito de saber se o imóvel havia sido vendido, tendo sido informado que não”.

12. Ainda que, “No dia 14 de dezembro de 2020, a Recorrente, na pessoa da sua vendedora, DD, rececionou um email da ré a informar que pretendia “rescindir” o contrato alegando que, por mo vos pessoais, naquele momento não estaria interessada em vender o imóvel.

13. O Tribunal de 1ª instância deu como provado ainda que “Em finais de dezembro de 2020 apareceram em casa da ré CC e BB, questionando se a casa ainda estava à venda.”

14. O Tribunal a quo deveria ter analisado corretamente os factos dados como provados na sentença de 1ª instância, não podendo ter ignorado como ignorou, a conduta censurável da Recorrida.

15. Porquanto, resulta da factualidade dada como provada, que a recorrida cessa unilateralmente o contrato de mediação imobiliária, no dia 14 de dezembro de 2020, agindo claramente de forma premeditada, alegando à Recorrente um falso fundamento (não pretendia vender) e apelando à colaboração desta para aceitar a cessação do contrato, que a Recorrente aceitou, para assim, volvidos 5 dias, a Recorrida receber o valor de €20.000,00 a tulo de sinal pago pelos compradores apresentados pela Recorrente, num negócio que firmaram por um preço substancialmente mais baixo.

16. Ora, quanto à discrepância do valor de venda constante no contrato de mediação imobiliária, é de referir que, primeiramente o mesmo sofreu uma baixa de preço, conforme facto dado como provado facto “F) Em 16 de maio de 2019, durante a vigência do contrato de mediação imobiliária, a ré solicitou à Recorrente que alterasse de preço de venda do imóvel para €495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil euros)”;

17. Em segundo plano, o valor de venda do imóvel no negócio concretizado, foi ainda mais baixo que o indicado no ponto anterior, dado que a Recorrida, contornando a intervenção da Recorrente como mediadora, já não teria de suportar o pagamento da comissão desta, que representa €32.472,00.

18. O Tribunal a quo, nem chega a considerar a conduta dos compradores na compra e venda que aqui se discute, porquanto, estes voltaram a contactar a recorrida a 03.12.2020, mais que uma vez e por duas vias (conforme factos dados como provados), ficando nesses contatos, a saber que o imóvel se mantinha disponível, e daí abordaram a recorrente no sentido de fazerem negócio.

19. Recorrida e compradores, orquestraram o negócio de forma a que a venda se realizasse após a rescisão do contrato que vinculava e vincularia recorrente e recorrida, afastando a Recorrente das negociações.

20. Tendo sido a cessação do contrato de mediação apresentada pela Recorrida uma patente e culposa violação dos deveres de lealdade que emergem do contrato de mediação imobiliária.

21. Dispõe o artigo 19º nº 2 do RJAMI que “É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário

trespassante do bem imóvel”.

22. Desta forma, se a Recorrente não cessasse o contrato de mediação imobiliária unilateralmente e antes do termino do mesmo, o negócio teria ocorrido com o contrato de mediação em curso.

23. Entende o TRP que “Por causa imputável deve entender-se não apenas o factor situado na esfera de disponibilidade do cliente, mas aquele em relação ao qual se possa afirmar que só por razões censuráveis o cliente fez com que o negócio visado não fosse concretizado, de modo que não sendo possível do ponto de vista normativo censurar o comportamento que é causa adequada da não concretização do negócio a remuneração não é devida, ainda que o comportamento esteja relacionado ou se prenda com a pessoa do cliente.

24. E ainda, “encontra-se frequentemente a ideia de censurabilidade do comportamento, ou seja, a ideia de que o evento resultou da actuação do agente, havendo entre eles um nexo de causalidade, mas também que essa actuação é censurável, no sen do de ser possível fazer incidir sobre a actuação um juízo de censura normativa por nas concretas circunstâncias do caso ser exigível ao agente que não adoptasse o comportamento ou que adoptasse comportamento diverso”.

25. A Recorrida age num ato censurável, ao retirar o imóvel do mercado, não permitindo à Recorrente que prosseguisse as negociações com os compradores, que eram, novamente, potenciais interessados a 03 de dezembro de 2020.

26. Não podia o Tribunal a quo, ignorar o espírito da lei na génese deste preceito legal, que já no regime de 1999 se previa expressamente que a remuneração é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, exceto nos casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade não se

concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, caso em que esta tem direito à remuneração. Assim, já o expressava o artigo 19º nº 2 al. a) do DL 77/99.

27. Idêntico regime manteve-se em 2004 explicando-se então que, para se excepcionar a regra de que remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado, é necessário, não apenas o contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente da empresa mediadora como ainda que este cliente seja proprietário do imóvel (art. 18 nº 2 al. a)) do DL 211/2004 inalterado, neste aspeto, pelo DL 69/2011 (conforme O regime jurídico da actividade de mediação Imobiliária, 2ª edição atualizada, revista e aumentada - Higinia Orvalho Castelo pág. 148, 149 e 150).

28. Sendo de referir que o Tribunal a quo considerou no acórdão recorrido que “Permanecendo inalterado o quadro factual que nos autos”.

29. Assim, é reconhecido pelo Tribunal da 1ª instância e pelo Tribunal a quo que o contrato celebrado é um contrato de mediação no regime da exclusividade.

30. A Recorrida vende o imóvel angariado pela Recorrente aos clientes apresentados pela Recorrente, e após estes contactarem mais que uma vez a recorrente.

31. O Tribunal a quo ao circunscrever a fundamentação do acórdão recorrido apenas à existência ou não de nexo de causalidade entre a atuação da Recorrente e a concretização da venda do imóvel da ré, resulta numa clara violação da lei substantiva, quanto ao erro de interpretação e de aplicação da lei, assim como e principalmente, resulta num erro de determinação da norma aplicável nos termos do artigo 674º e 639º nº 2 a) e b) e c) do CPC, pois o

Tribunal a quo absteve-se de aplicar o preceituado no artigo 19º nº 2 da Lei 15/2023 e deveria ter aplicado o mesmo.

32. Não se concebe nem concede que o Tribunal a quo ignore a conduta censurável da Recorrida.

33. Sendo de referir que, in casu, não se trata de se saber se a cessação por parte da recorrida do contrato de mediação imobiliária, produz ou não efeitos, dado que a Recorrida aceitou a cessação, mas antes, entender que essa cessação foi premeditada, sendo um ato ferido de censurabilidade.

34. O ato realizado pela recorrida foi calculado com um objetivo que ia além da simples cessação contratual.

35. A cessação contratual por parte da Recorrida representou a retirada do imóvel do mercado, de forma a não conhecer mais propostas, ter mais visitas, pela mão da Recorrente, e vender aos compradores apresentados pela Recorrente sem intervenção desta.

36. Boicotando a intervenção da Recorrente no acompanhamento do cliente comprador que contactou entre janeiro de 2020 e dezembro do mesmo ano, graças à multidisciplinidade das tarefas executadas por esta (redes sociais, sites, flyers, contactos da base de dados, etc.

D) Da Verificação do nexo de causalidade:

37. Quanto ao nexo de causalidade entre o trabalho da recorrente e a concretização do negócio visado, o Tribunal a quo ao decidir como decidiu

reflete um patente erro de julgamento no que diz respeito submissão dos factos dados como provados em 1.ª instância ao disposto no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2 conforme artigo 639º nº 2 b) do CPC.

38. Resultando num claro erro de interpretação e aplicação do referido regime jurídico.

39. O Tribunal a quo, limitou-se a cingir o nexo de causalidade à distância temporal entre a primeira visita dos compradores, realizada em 25 de janeiro de 2020 e a escritura de compra e venda realizada em março de 2021, desconsiderando os demais factos.

40. Neste sentido o TRG em acórdão data de 16.03.2023 entendeu que “II - A obrigação do mediador não se reconduz à celebração do contrato visado, consistindo a sua actividade em facilitar a conclusão do contrato, pondo em contacto os futuros contraentes. III – Para que haja direito à retribuição, o labor do mediador não tem que ser a única causa da conclusão do contrato, mas tem de ser uma causa próxima e determinante, sem a qual este não teria sido concluído”.

41. Ainda no mesmo acórdão e no mesmo sentido, citando, uma vez mais, Hígina Castelo, na sua publicação, pode ler-se (pág.185) que «Desde cedo, a doutrina e a jurisprudência advertiram para a necessidade de haver um elo entre a atividade desenvolvida pelo mediador e aquele acontecimento, sob pena de não se entender efetuada a prestação do mediador indispensável ao nascimento do direito à remuneração. O primeiro problema que se coloca neste campo é o da profundidade exigida a esse elo, habitualmente designado por nexo causal. As descrições que dele se têm feito são variadas, apontando no entanto quase todas no sentido de que o labor do mediador não tem que ser a única causa da conclusão do contrato, mas tem de ser uma causa próxima e determinante, sem a qual este não teria sido concluído».

42. Assim, a Recorrente foi contactada em janeiro de 2020 pelos compradores BB e CC, que tiveram conhecimento do referido imóvel através do trabalho de promoção efetuado pela Recorrente, por sua vez, esse contacto, conduziu à mencionada visita realizada em 25 de janeiro de 2020.

43. Efetivamente não foi feita proposta.

44. A Recorrente executou uma série de tarefas multidisciplinares de promoção do imóvel, com investimento e trabalho próprios.

45. A 3 de dezembro de 2020 a Recorrente volta a ser contactada pelos compradores BB e CC, onde lhes é passada a informação que o imóvel se mantém à venda.

46. Ora, os compradores só conheceram o imóvel pela promoção e trabalho da Recorrente e, no final de dezembro de 2020, só contactaram a Ré porque voltaram a ver o imóvel e só souberam que o mesmo ainda se encontrava à venda, pela atividade promocional e contacto com a Recorrente.

47. Resulta de forma cabal, da matéria dada como provada em sede de 1ª instância, que foi pelo trabalho da Recorrente que os compradores visitaram o imóvel a primeira vez, no início do ano, e consequentemente que a contactaram novamente no final do ano

48. Inequivocamente, quem fez a ponte entre a Ré e os compradores, foi a Recorrente.

49. Neste sentido, o trabalho de promoção da Recorrente foi causa própria e determinante para a conclusão do negócio.

50. Não se concebe que, o Tribunal a quo não reflita sobre estes fatos, e demonstre um total desconhecimento da atividade de mediação imobiliária, optando por fundamentar o acórdão de que se recorre, quase que apenas no lapso temporal compreendido entre a primeira visita dos compradores e a escritura de compra e venda.

51. O Tribunal a quo desconsiderou ainda, que no caso em apreço, se trata de um negócio de pouco menos de meio milhão de euros, realizado em plena pandemia.

52. Não é plausível esperar que a efetivação de um negócio destes, ocorra em 2 meses, principalmente, com o mundo a viver a instabilidade económica que se vivia.

53. É legítimo e concebível que os compradores manifestassem interesse efetivo apenas 10 meses depois.

54. De forma cabal podemos afirmar que, os compradores só revisitaram este imóvel, e o consideraram, e o compraram, pelo trabalho efetuado pela Recorrente.

55. Posto isto, existe nexo de causalidade quando, os esforços do consultor imobiliário conduzem à conclusão bem-sucedida de uma negociação.

56. A Recorrente desempenhou um papel significativo na aproximação das partes, nomeadamente com a realização das tarefas multidisciplinares que o trabalho de promoção imobiliária acarreta, nomeadamente sem limitar, apresentação do imóvel, das vantagens e desvantagens do mesmo, apresentação das suas características, implementando um discurso próprio da venda de um imóvel, auxiliando na obtenção de documentação essencial à concretização da escritura, todos estes atos conduzem à efetivação do negócio, logo, há um claro nexo de causalidade entre os serviços prestados da Recorrente e o resultado obtido.

57. A decisão de que se recorre labora num patente erro de julgamento no que diz respeito submissão dos factos dados como provados em 1.ª instância ao disposto nos artigos 2.º e 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2, que estabelecem o nexo causal para aqui relevante.

58. De acordo com o disposto no artigo 2.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2, o mediador tem a seu cargo uma obrigação de meios, no sen do de procurar um sujeito interessado na realização do negócio visado pelo seu cliente, a qual só se considera, porém, cumprida se / quando esse negócio for celebrado entre o terceiro angariado e o seu cliente.

59. É neste momento que nasce o direito à contraprestação sinalagmática, a cargo do cliente do mediador ora Recorrida.

60. Esta obrigação surge na esfera jurídica da Recorrida sempre que se verifique um nexo causal entre a actuação do mediador, em execução da referida obrigação de meios, e a celebração do negócio pretendido, nos termos do artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8/2. Ora a Recorrente apresentou à Recorrida os compradores.

61. O Tribunal a quo reconhece pacificamente que foi celebrado um contrato de mediação imobiliária entre a Recorrente e a Recorrida em regime de exclusividade e que, a Recorrente executou a obrigação de meios a que estava adstrita.

62. Considera ainda que, o referidonexo causal entre a atividade do mediador e o contrato que o seu cliente vem a celebrar não é abalado pela cessação do contrato de mediação ocorrida entre aqueles dois atos tendo, pois, aquele direito à remuneração contratualizada se vier a fazer prova do mesmo.

63. O Tribunal a quo, contudo, considera não verificado o nexocausal entre a referida actuação da Recorrente e a realização do negócio de venda do Imóvel dado o lapso temporal de 10 meses entre a visita dos compradores e a celebração da escritura.

64. Entende o STJ em acórdão datado de 17-06-2021 que “No contrato de mediação, regido pela Lei n. nº15/2013 de 08.02, fazendo o cliente cessar o contrato imediata e imotivadamente, deverá pagar a remuneração à mediadora se vier a celebrar o contrato visado graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual, ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período do contrato.”

65. Dúvidas não há que o contrato foi cessado imotivadamente por parte da recorrida no que ao negócio respeita, mas, motivadamente para dar continuidade ao mesmo, com os clientes compradores obtidos pelo trabalho de mediação.

66. Pacificamente se entende, que esses mesmos compradores só voltam a rever o imóvel pelo trabalho da recorrente, e que entram em contacto com esta a 3 de dezembro de 2020, e só as negociações não prosseguiram com intervenção desta, porque a recorrida afastou propositadamente a recorrente,

com a cessação do contrato.

67. A recorrente diligenciou no sentido de tentar angariar interessado para a compra, que até apresentou ao cliente proprietário, e foi afastada pela recorrida.

68. Pelo supra referido entende a recorrente que é inequívoca a existência de nexo de causalidade entre a atuação da recorrente e a concretização do negócio, se retirarmos a recorrente da cena, o negócio nunca existiria.

69. Pelo supra exposto, deve o Acórdão recorrido ser revogado com fundamento no error in iudicando decorrente da errada interpretação e aplicação do disposto no artigo 19º da Lei 15/2013 de 8.02.

Pelo exposto, se requer a V. Exas. que se dignem a julgar procedente o presente recurso, revogando o Acórdão proferido.»

6. A recorrida respondeu, defendendo, em síntese, a improcedência do recurso e a manutenção do acórdão recorrido.

Cabe apreciar.

*

II. FUNDAMENTOS

1. Admissibilidade e objeto da revista.

Verificando-se os pressupostos gerais de recorribilidade, exigidos pelo art. 629.º, n.º 1 do CPC, e tendo o acórdão recorrido revogado a decisão da primeira instância, a revista é admissível nos termos do art. 671.º do CPC.

O objeto do recurso é o de saber se é devida a remuneração pedida pela autora.

2. A factualidade provada

As instâncias deram como provada a seguinte factualidade:

«A) A autora é uma sociedade de mediação imobiliária que, no âmbito da sua atividade, em 31 de julho de 2018, celebrou com a Ré o contrato de mediação imobiliária com o nº 0201/18 e KWID:526284 (posteriormente alterado para KWID:1202-56 devido à atualização de sistema informático), em regime de exclusividade.

B) O contrato vindo de referir tinha por objeto a promoção para venda de um imóvel, propriedade da Ré, sito no Lugar ..., na Rua ..., na união de freguesias de ..., concelho de

C) A ré definiu o preço de venda, e no contrato de mediação imobiliária ficou estipulado o valor de €540.000,00 (quinhentos e quarenta mil euros).

D) O referido contrato foi celebrado por um prazo de 12 (doze) meses, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo.

E) Ficou acordado naquele contrato que a renumeração da Autora seria de 6% calculado sobre o preço pelo qual o negócio seria efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

F) Em 16 de maio de 2019, durante a vigência do contrato de mediação imobiliária, a ré solicitou à autora que alterasse de preço de venda do imóvel para €495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil euros), alteração essa efetuada por adenda ao contrato de mediação imobiliária.

G) Diversas visitas foram feitas ao imóvel da ré por clientes apresentados pela autora, visitas estas acompanhadas pelos vendedores que colaboravam em equipa, AA (mais conhecida por DD) e EE.

H) E, ainda durante o período de vigência do contrato e no decurso das diligências promocionais do imóvel, BB diligenciou pela marcação de visita ao imóvel que, após contactos vários com a vendedora DD, veio a ser agendada para o dia 25 de janeiro de 2020 e que se concretizou tendo estado presente, além da interessada BB, o seu marido e a ré.

I) Após, BB comunicou que não estaria interessada no imóvel, não tendo estabelecido com a autora qualquer outro contacto.

J) Posteriormente, no dia 03 de dezembro de 2020, CC, marido de BB, entrou em contacto com a autora, por email e telefone, com o propósito de saber se o imóvel havia sido vendido, tendo sido informado que não.

K) No dia 14 de dezembro de 2020, a autora, na pessoa da sua vendedora, DD, rececionou um email da ré a informar que pretendia “rescindir o contrato”, alegando que, por motivos pessoais, naquele momento não estaria interessada em vender o imóvel.

L) Em maio de 2021 o vendedor EE foi informado pela mãe da ré que o imóvel havia sido vendido.

M) No dia 18 de março de 2021 a ré vendeu o imóvel a BB e seu marido CC, pelo valor de €440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil euros), sendo que em 20.12.2020 foi pago um sinal de 20.000,00 (vinte mil euros), pelos compradores à ré.

N) A autora emitiu a respetiva fatura 2022/39 no valor de €26.400,00, acrescido de IVA à taxa legal, o que totaliza a quantia de €32.472,00, valor correspondente a 6% sobre o valor efetivo da venda.

O) Em finais de dezembro 2020, apareceram em casa da ré CC e BB, questionando se a casa ainda estava à venda.

P) A ré informou que ponderava não vender a casa naquele momento, não obstante, no dia seguinte lá compareceram em casa da ré os referidos CC e BB e os pais desta, tendo aqueles feito a proposta de aquisição no valor de €440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil euros) que a ré aceitou.

Q) Tendo sido celebrado contrato promessa de compra e venda datado de 26/12/2020.»

3. O direito aplicável

3.1. Entende a autora-recorrente que o acórdão recorrido fez errada aplicação da lei, concretamente do disposto no artigo 19º, n.º 2 da Lei n.º 15/2013, pedindo, consequentemente, a sua revogação.

3.2. Como decorre da factualidade provada, em 31.07.2018, a recorrente e a recorrida celebraram um contrato de mediação imobiliária, com cláusula de exclusividade, pelo prazo de 12 meses, renovável por iguais períodos, tendo como objetivo promover a venda de um imóvel que era propriedade da ré.

As partes não põem em causa a natureza do contrato celebrado, nem o seu tempo de vigência.

Assim, o contrato em análise é disciplinado, em primeira linha, pelo regime constante da Lei n.º 15/2013 (que estabelece o regime jurídico da atividade de mediação imobiliária), sendo o conteúdo de tal contrato definido pelo artigo 2º dessa lei.

Como decorre também da factualidade provada, o referido contrato vigorou até 14.12.2020, data em que a ré-recorrida fez chegar à autora-recorrente a sua declaração de vontade de extinguir o contrato.

A autora recorrente não pôs em causa o efeito extintivo da declaração de vontade que a ré lhe enviou em 14.12.2020. Assim, quer se entenda que o contrato de mediação imobiliária (que vigorava desde 31.07.2018) foi extinto por mútuo acordo (revogação bilateral), havendo comportamento tácito da autora nesse sentido, quer se entenda que a autora procedeu validamente à

revogação unilateral do contrato, certo é que a extinção desse contrato não foi alvo de oposição da autora, pois esta não alegou que o contrato continuasse em vigor depois da receção da comunicação da ré. A autora-recorrente conformou-se, portanto, com a extinção do contrato de mediação.

Aliás, a autora não sustenta a sua pretensão compensatória na vigência do contrato de mediação, à data em que a ré vendeu o imóvel, mas sim na hipótese de o trabalho por si desenvolvido, enquanto o contrato vigorou, ter contribuído causalmente para o negócio que a ré veio a celebrar diretamente com terceiro.

3.3. Concluiu-se, assim, que, enquanto vigorou o contrato de mediação, o qual incluía uma cláusula de exclusividade, não houve venda do imóvel.

O imóvel foi vendido diretamente pela ré a terceiros, em 18.03.2021, tendo sido antecedido de um contrato promessa datado de 26.12.2020, como decorre da factualidade provada.

3.4. Entende a autora-recorrente que, apesar de o imóvel ter sido vendido depois de ter terminado o contrato de mediação, lhe assiste o direito à remuneração que havia sido convencionada nesse contrato (6% do valor da venda), com base no art. 19.º, n.º 2 da Lei n.º 15/2013, porque os adquirentes do imóvel o haviam visitado por intermédio dos funcionários da autora, em 25.01.2020, ou seja, na vigência do contrato de mediação. Por outro lado, em 03.12.2020, a autora foi contactada (por telefone e email) por essas pessoas, as quais pretendiam saber se o imóvel já havia sido vendido.

A tese da recorrente é a seguinte: se no dia 14.12.2020 a ré lhe comunicou que pretendia extinguir o contrato de mediação imobiliária, e se no dia 26.12.2020 celebrou um contrato-promessa de compra e venda respeitante ao imóvel anteriormente objeto do contrato de mediação, que veio a ser vendido, em 18.03.2021, a um casal que havia visitado o imóvel em 25.01.2020, através

da mediadora, então seria porque a extinção do contrato de mediação tinha como objetivo prejudicar a mediadora.

A suposição subjacente a esta tese seria a de que a ré só extinguiu o contrato de mediação porque, entretanto, teria sido contactada pelos futuros compradores, os quais provavelmente pretenderiam adquirir por um preço inferior ao anunciado (excluindo os 6% da comissão de mediação).

Todavia, tal suposição não encontra apoio expresso na factualidade provada. Por um lado, como a autora-recorrente claramente afirma nos autos, quando aquele casal visitou o imóvel, em 25.01.2020, comunicou à autora que não tinha interesse em adquirir esse bem.

Por outro lado, conjugando os factos provados O) e P), concluiu-se que, em finais de dezembro de 2020, os futuros compradores apareceram em casa da ré, questionando se a casa ainda estava à venda, ao que esta respondeu que, naquele momento, não ponderava vender a casa. No dia seguinte, esses interessados regressaram a casa da ré (acompanhados dos pais da futura compradora), tendo formulado uma proposta de compra do imóvel, no valor de 440.000 Euros, valor que a ré aceitou e pelo qual a casa veio a ser vendida.

Assim, não se encontra provado, nem a autora alegou, que entre o referido casal e a mediadora tivessem sido desenvolvidas quaisquer negociações, após a visita ao imóvel. Aliás, pelos visitantes foi comunicado que não tinham interesse na compra.

Por outro lado, também não se encontra provado, nem tão-pouco alegado, que quando aquele casal perguntou à autora, em 03.12.2020, se o imóvel já tinha sido vendido, a mediadora tivesse desenvolvido qualquer atividade, nessa sequência, destinada a captar o interesse dessas pessoas na aquisição do imóvel.

Em resumo, da factualidade provada concluiu-se que, para além da visita ao imóvel, em janeiro de 2020, não existiram quaisquer outras diligências ou contactos da autora, próprias dos serviços de mediação imobiliária, destinadas a promover a aquisição do imóvel por aqueles visitantes.

3.5. A recorrente sustenta a sua tese no artigo 19.º n.º 2 da Lei n.º 15/2013 (de 8 de fevereiro), dado que o contrato continha uma cláusula de exclusividade, pelo que a sua extinção não impediria o recebimento da comissão convencionada, porque o casal que veio a adquirir o imóvel só teria tomado conhecimento de que esse bem se encontrava para venda através da autora.

Dispõe o artigo 19º da Lei n.15/2023:

«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.»

Como decorre claramente do teor do referido artigo 19.º, n.º 2, esta norma não permite sustentar a tese da autora, face à factualidade provada.

A autora estará convencida de que a ré só procedeu à extinção do contrato de mediação imobiliária para poder vender diretamente ao casal que havia tomado conhecimento de que o imóvel se encontrava à venda através da mediadora. O negócio não teria, assim, sido concretizado através da mediadora por culpa da recorrida.

Todavia, a factualidade provada não é suficiente para sustentar essa tese. Trata-se, portanto, de uma convicção ou suposição da autora que não foi demonstrada através da factualidade trazida aos autos. E, nos termos do artigo 342º do CC, era a autora-recorrente que tinha o ónus de demonstrar os factos constitutivos do direito alegado.

Encontrando-se a factualidade definitivamente assente pelas instâncias, ao STJ cabe apenas aplicar o direito aos factos, nos termos do art.º 682º do CPC.

3.6. O facto de o contrato de compra e venda não ser celebrado, por recusa do cliente, nos casos em que o mediador desenvolveu as diligências destinadas à conclusão do contrato, bem como o facto de o cliente se aproveitar do trabalho desenvolvido pela mediadora para vender diretamente a terceiro, após extinguir o contrato de mediação, não impedem a mediadora de receber a remuneração convencionada, desde que se encontre demonstrada a atuação determinantemente causal da mediadora para a celebração do negócio. São hipóteses nas quais, em regra, a mediadora terá já a forte expectativa de receber a remuneração convencionada, em virtude de já ter desenvolvido os atos destinados à conclusão do negócio projetado.

Não bastará, portanto, que um futuro interessado no imóvel objeto de mediação tenha conhecimento de que esse bem se encontra à venda através da imobiliária ou que lhe peça alguma informação sobre tal imóvel. Como a jurisprudência tem entendido, para que a mediadora tenha direito à remuneração, apesar de o negócio não se realizar com a sua intervenção, quando há cláusula de exclusividade, é necessário demonstrar que a sua atuação foi causalmente determinante do negócio ou que este só não se

realizou por culpa do cliente.

Veja-se, a propósito, o que se encontra sumariado na seguinte jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça:

- Acórdão do STJ, de **12.04.2023** (relator Jorge Arcanjo)¹, no processo n. 11768/19.0T8LSB.L1.S1:

*«I - No contrato de mediação imobiliária, para a obrigação do pagamento da remuneração pelo comitente é hoje incontroversa **a exigência do nexa causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio.***

*II - No contrato de mediação **com a cláusula de exclusividade simples, o comitente não está impedido de proceder ele próprio à angariação de interessado.***

*III - O direito de remuneração do mediador no âmbito de um contrato de mediação imobiliária com **cláusula de exclusividade em que o contrato visado não se concluiu pressupõe que a causa da não conclusão seja imputável ao comitente.***

*IV - Não tem direito à remuneração a mediadora que angariou um interessado para a compra e venda de um prédio urbano, pertencente ao proprietário/comitente, demonstrando-se que o **negócio não se realizou por perda de interesse do terceiro.**»*

- Acórdão do STJ, de **17.06.2021** (relator Vieira e Cunha)², no processo n. 8373/19.5T8LSB.L1.S1:

«I- No contrato de mediação, regido pela Lei nº15/2013 de 25/9, fazendo o cliente cessar o contrato imediata e imotivadamente, deverá pagar a remuneração à mediadora se vier a celebrar o contrato visado graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual, ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período do contrato.

II - Para haver direito à remuneração, é necessário que haja uma relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato objecto da mediação. (...)

IV- Se não existe continuidade negocial, nexó de continuidade lógica entre os negócios apresentado e concluído, diversos pelos responsáveis, pelos termos do negócio, pelo tempo decorrido, pela capacidade negocial e de concretização do acordo revelada pelas partes, inexistente direito à remuneração.»

- Acórdão do STJ, de **19.06.2019** (relator Helder Almeida)³, no processo n. 7439/16.8T8STB.E1.S1:

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

No caso concreto, como *supra* referido, não se provou que, enquanto o contrato de mediação esteve em vigor, tivessem existido quaisquer atos de negociação ou aprofundamento de informação sobre condições do potencial negócio entre a mediadora e o casal que (mais de um ano depois) veio a comprar o imóvel. Aliás, esse casal, após visitar o imóvel (em janeiro de 2020), informou a mediadora que não tinha interesse na aquisição desse imóvel [facto provado I].

Pode, assim, concluir-se que aquele casal ficou a conhecer o imóvel através da mediadora. Todavia, face à imediata manifestação de desinteresse na respetiva aquisição, não se pode concluir que a atividade da mediadora tivesse sido causalmente determinante para a conclusão do contrato de compra e venda, mais de um ano depois, quando o contrato de mediação já não se encontrava em vigor. Mesmo quando, em dezembro de 2020, os futuros compradores perguntaram à mediadora se aquele imóvel já tinha sido vendido, nada mais se provou no sentido de ter sido manifestado qualquer interesse na sua aquisição, tal como nada se provou no sentido de a autora ter desenvolvido qualquer diligência destinada a que esses eventuais interessados aprofundassem o seu interesse na aquisição do imóvel.

Não existindo lastro factual suficiente para sustentar a tese da autora, esta tem de improceder.

Não se pode concluir que, à data em que se extinguiu o contrato de mediação, a autora tivesse alguma expectativa de que aquele casal viesse a adquirir o imóvel.

Não se encontra, assim, demonstrada a existência de um aproveitamento ou benefício da ré em resultado de diligências feitas pela autora no sentido da conclusão do negócio.

Em resumo, não existe fundamento para censurar o acórdão recorrido, pois este fez a correta aplicação do direito à factualidade provada.

*

DECISÃO: Pelo exposto, julga-se a revista **improcedente**, confirmando-se o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 10.04.2024

Maria Olinda Garcia (Relatora)

Rosário Gonçalves

Luís Correia de Mendonça

1. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/40d299edf7e9dcb880258998002b780f?OpenDocument>

2. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cb5ee4158ccac3eb802586fd0052ed6f?OpenDocument>

3. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c429da754af8af3f8025841e005bec4e?OpenDocument>←