

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 722/23.8T8PDL.L1.S1

Relator: ARLINDO OLIVEIRA

Sessão: 03 Junho 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA PARCIALMENTE A REVISTA

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CONTRATO DE AGÊNCIA **CÁLCULO DA INDEMNIZAÇÃO**

REGIME APLICÁVEL **INCUMPRIMENTO DEFINITIVO**

CLÁUSULA PENAL **EQUIDADE**

Sumário

I. O contrato de agência tem como elementos essenciais a obrigação de o agente promover a celebração de contratos, que não o poder de, por si só, os celebrar; por conta da outra parte (o principal), no sentido de que os efeitos dos actos praticados pelo agente se destinam ao principal, repercutindo-se na esfera jurídica deste; com autonomia, significando que o agente não fica juridicamente subordinado à entidade patronal, através de um contrato de trabalho, mas sim que é independente e actua com autonomia, embora não em sentido absoluto, pois que, deve conformar-se com as orientações recebidas; de modo estável, no sentido de que exerce a sua actividade tendo em vista um número indefinido de operações e não uma isolada; mediante retribuição, categoria em que se integra o contrato em apreço, face ao que consta do item 2.º, dos factos provados.

II. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 29.º, do DL n.º 178/86, de 3/7, a faculdade de exigir em vez da indemnização prevista no n.º 1, uma quantia calculada com base na remuneração média mensal auferida no decurso do ano precedente, multiplicada pelo tempo em falta, apenas é concedida ao agente.

III. Num contrato de agência, podem as partes estabelecer um pacto/ obrigação de não concorrência, para valer após a cessação do contrato, o qual

tem como requisitos de validade ser redigido em documento escrito; ter o período máximo de dois anos e circunscrever-se à zona ou ao círculo de clientes confiado ao agente.

No caso da existência de tal cláusula, concede-se ao agente o direito a obter uma compensação, pelo período em que vigorar a obrigação de não concorrência.

IV. No entanto esta compensação do agente tanto pode ser convencionada, com a vantagem de ficar, desde logo determinada num valor certo, como vir a ser objeto de fixação posterior, designadamente através de fixação judicial, no caso de subsistir desacordo insanável entre as partes.

V. Pelo que, mesmo em casos, como o presente, em que não se fixou contratualmente a compensação devida ao agente em caso de cláusula de não concorrência, isso não acarreta a nulidade de tal cláusula, porque estando certo o direito à compensação, fica afastada a natureza indeterminada da convenção e conseqüente nulidade por força do disposto no artigo 280.º, n.º 1, do Código Civil, ficando salvaguardada a possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, nos termos do disposto no artigo 812.º, do Código Civil, atentos os contornos específicos de cada uma das situações em apreço.

VI. Redução, essa, que a ser necessária, deve atender à extensão dos danos causados pelo não cumprimento, à gravidade da ilicitude, às finalidades da cláusula penal, à situação económica do lesado e do lesante e à culpa do lesado na produção ou agravamento do dano, sempre por apelo à equidade.

VII. Ora, no caso em apreço, tendo o réu recebido da autora, durante o período em que por sua conta exerceu funções, a quantia de 21.195,58 €, de comissões e tendo-se fixado uma cláusula penal no montante de 60.000,00 €, é patente que a mesma é manifestamente excessiva, carecendo de ser reduzida face ao exposto e atento o disposto no artigo 812.º, n.º 1, do Código Civil, por apelo aos critérios acima já referidos, mostrando-se adequado e equitativo reduzi-la para a quantia de 7.500,00 €.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

Verdade Temática, Mediação Imobiliária, Lda., com sede na Rua Bento José Morais, número 13, freguesia de São Pedro, concelho de Ponta Delgada, intentou a presente acção declarativa de condenação, contra **AA**, residente na Rua ..., fracção C, freguesia de ..., concelho de ..., pedindo a condenação

deste, no seguinte:

1. por violação do número dois da cláusula terceira do contrato de prestação de serviços celebrado com a A., e nos termos do número três, a título de cláusula penal, o montante de €60.000,00 (sessenta mil euros), acrescido de juros de mora civis contabilizados desde a data da citação até integral e efetivo pagamento;

2. por violação do número dois da cláusula oitava do contrato de prestação de serviços celebrado com a A., e nos termos do número quatro, a título de cláusula penal, o montante de €60.000,00 (sessenta mil euros), acrescido de juros de mora civis contabilizados desde a data da citação até integral e efetivo pagamento; e

3. a quantia global de €85.981,70, a título de danos patrimoniais sob a vertente de lucros cessantes, assim como, nos respetivos juros de mora, calculados à taxa legal, contabilizados desde a sua citação e até integral e efetivo pagamento daquela quantia.

Alegou, para tal, que celebrou com o réu um contrato de prestação de serviços, em regime de exclusividade e por prazo determinado, no sentido de o ter como seu colaborador, obrigando-se este a prestar-lhe, mediante o pagamento duma remuneração variável, serviços de angariador e técnico de mediação imobiliária. O réu decidiu fazer cessar tal contrato, o que fez de forma unilateral, sem cumprir com o aviso prévio a que estava obrigado e, ainda, desrespeitando o pacto de não concorrência que fixaram, daí resultando prejuízos para a autora.

Regularmente citado, o réu contestou, invocando a invalidade das cláusulas do contrato nas quais a autora fundamenta o pedido indemnizatório. Mais impugna os factos alegados por aquela relativamente à invocada conduta lesiva da sua parte, dizendo que tinha fundamento para fazer cessar o contrato com a autora, nomeadamente o facto de não haver angariações pendentes, o que determinava a inexistência de trabalho para o réu.

A autora respondeu, pugnando pela improcedência das invocadas invalidades.

*

Foi dispensada a audiência prévia e foi proferido despacho saneador, que

julgou tabelarmente verificados os pressupostos processuais, e o despacho previsto no artigo 596º, nº 1 do CPC.

Foram enunciados o objeto do litígio e os temas da prova.

*

Realizou-se a audiência final com observância do legal formalismo, no seguimento do que, em 1.ª instância, foi proferida sentença cujo trecho decisório é o seguinte:

“Face ao exposto, julgo a presente ação parcialmente procedente, e, conseqüentemente, condeno AA a pagar à Verdade Temática, Mediação Imobiliária, Lda. a quantia de €20.000,00 (vinte mil euros), montante acrescido dos respetivos juros de mora, à taxa de 4%, desde a presente data e até integral pagamento, absolvendo-o do demais peticionado.

No mais absolvo o AA do que contra ele vinha pedido pela Verdade Temática, Mediação Imobiliária, Lda.

Custas pelas partes na proporção de 5/6 para a A. e 1/6 para o R.”.

Inconformados com o decidido, dela interpuseram recurso de apelação para o Tribunal da Relação de Lisboa, quer a autora, **Verdadetemática**, quer o réu, **AA**, na sequência do que se decidiu o seguinte:

“Face ao exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente o recurso instaurado pela autora, mantendo a decisão recorrida na parte em que havia absolvido o réu do pedido quanto ao pagamento de parte das quantias peticionadas, e em julgar procedente o recurso instaurado pelo réu, revogando a decisão recorrida na parte em que o condenou a pagar a quantia de 20.000€, acrescida de juros de mora, que vai substituída pela de absolvição do réu do pedido também quanto a essa quantia.

Custas de ambos os recursos - e também em primeira instância - integralmente a cargo da autora (artº 527º/1 e 2 do CPC).”.

De novo, inconformada com tal decisão, a **autora, Verdadetemática, L.da**, **interpôs o presente recurso de revista, nos termos do disposto no artigo 671.º, n.º 1, do CPC**, para o Supremo Tribunal de Justiça, visando a

revogação do acórdão revidendo e a condenação do réu no pagamento de todas as quantias peticionadas.

Terminou a sua alegação com as seguintes **conclusões**:

1. *Vem o presente recurso interposto do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa e que julgou improcedente o recurso apresentado pela recorrente (autora) e procedente o recurso apresentado pelo recorrido (réu), mantendo a decisão recorrida na parte em que absolve o réu do pagamento de parte das quantias peticionadas e absolvendo o mesmo do pagamento do montante de 20.000,00 € objeto da condenação em primeira instância;*
2. *O presente recurso é um recurso de revista normal, considerando não só o valor da presente ação, mas também o facto do Acórdão recorrido ter absolvido o réu de todos os pedidos, revogando a decisão proferida em primeira instância, que este recurso de revista seria sempre admissível;*
3. *De igual forma, esta decisão recorrida, contraria várias decisões - tanto do Tribunal da Relação, como deste Supremo Tribunal - que foram proferidas no domínio da mesma legislação e sobre as mesmas questões fundamentais de Direito, sem que haja jurisprudência uniforme sobre estas matérias, pelo que é também um recurso de revista excepcional;*
4. *O contrato que foi celebrado entre as partes é um contrato de agência submetido ao regime previsto na LCA (o Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho);*
5. *Porquanto, a Lei qualifica este tipo de contrato como aquele em que o agente se obriga a promover por conta do principal a celebração de contratos de modo autónomo e estável, mediante retribuição - nada dizendo sobre a estrutura das partes;*
6. *Esse contrato de agência foi resolvido sem justa causa, o que equivale a um incumprimento contratual, pelo que se aplica subsidiariamente o regime sancionatório previsto para a inobservância dos prazos de pré-aviso, conforme o previsto nos artigos 28.º e 29.º do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho, com as necessárias adaptações;*
7. *Ora, foi com base nisso que a autora peticionou a média mensal de rendimento que auferia com o réu, multiplicada pelo tempo que ficou por cumprir naquele contrato: a quantia de 85.981,70 € €;*

8. Deste modo, o recorrido rendia para a recorrente uma média mensal de 10.838,03 €;

9. Pelo que, à autora deveria ter sido atribuído o montante peticionado de 85.981,70 € pois é esse o valor que tem direito a receber do réu, por via da aplicação do regime sancionatório previsto para a inobservância dos prazos de pré-aviso, conforme o previsto nos artigos 28.º e 29.º do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho, com as necessárias adaptações;

10. O Tribunal constrói uma tese de abuso de direito sem qualquer sustentação em factos que tenham sido dados como provados;

11. Pelo que deve o Acórdão recorrido ser substituído por Acórdão que julgue procedente o pedido da autora e condene o réu no pagamento do valor de 85.981,70 € pela cessação ilícita do contrato.

12. Ainda que assim não se entenda, sempre deverá o Acórdão recorrido ser substituído por Acórdão que condene o réu no pagamento da quantia de 40.522,50 €, que equivale ao valor de 13.507,50 € - média de lucro gerado no ano anterior - multiplicado por 3 meses - o aviso prévio que o réu não deu;

13. Nos termos da LCA, a compensação do agente pela cláusula de não concorrência tanto pode ser convencionada, com a vantagem de ficar, desde logo, determinada num valor certo, como vir a ser objeto de fixação posterior, designadamente através de decisão judicial;

14. Pelo que, não se pode considerar inválida ou sequer nula esta cláusula penal, por não prever uma compensação a ser paga ao agente, devendo o Acórdão proferido ser substituído por outro que a julgue válida e, nesses termos, condene o réu a pagar à autora o montante de 60.000,00 €, contratualmente fixado;

15. Este Acórdão recorrido também aplica erroneamente direito aos factos, contrariando a - vasta jurisprudência dos nossos Tribunais, em particular deste Supremo Tribunal de Justiça;

16. A decisão recorrida entendeu que:

a. Este contrato aqui em causa é um contrato de prestação de serviços e não um contrato de agência;

b. A indemnização prevista no artigo 29.º n.º 2 da LCA só pode ser exigida pelo agente e que não é devida em caso de resolução ilícita pelo agente não

sendo aplicável subsidiariamente, nestes casos; c) Não se estipulando previamente uma compensação patrimonial, é inválido/nulo o pacto de não concorrência num contrato de agência.

17. A decisão recorrida entende que por o réu não ter autonomia não se trata aqui de um contrato de agência, mas de um simples contrato de prestação de serviços.

18. Não foi dado como provado, nem sequer alegado que o réu não tivesse estrutura ou organização, nem decorre da Lei a necessidade desta suposta estrutura, pois sempre que alguém se vincula a angariar contratos por conta de outrem mediante uma comissão;

19. Os relatores do Acórdão, já transitado em julgado, do Tribunal da Relação de Lisboa, 2.^a Secção, proferido no processo n.º 2017/19.2T8PDL.L2, sobre a mesma questão de direito, a mesma legislação e, quase que, os mesmos factos, não tiveram qualquer dúvida que a relação contratual era um contrato de agência;

20. De igual forma, e no mesmo exato processo, que é idêntico ao presente, decidiu o Supremo Tribunal de Justiça, por Acórdão proferido (2017/19.2T8PDL.LI.SI), está em completa contradição com o Acórdão recorrido;

21. Já no que respeita à indemnização devida, em contradição com a decisão recorrida temos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19-02-2015, no processo n.º 320/08.6TCGMR.GI.SI, disponível em www.dgsi.pt;

22. Pelo que, à autora deveria ter sido atribuído o montante petitionado de 85.981,70 € pois é esse o valor que tem direito a receber do réu, por via da aplicação do regime sancionatório previsto para a inobservância dos prazos de pré-aviso, conforme o previsto nos artigos 28.º e 29.º do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho, com as necessárias adaptações.

23. Finalmente, no que respeita à entendida invalidade do pacto de não concorrência entende o Tribunal recorrido esta decisão de que se recorre contradiz diretamente o entendimento do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça proferido no processo 2017/19.2T8PDL.LI.SI, de 18-03-2021, disponível em www.dgsi.pt e do Supremo Tribunal, proferido no processo n.º 6287/18.5T8STB.El.SI, de 28-10-2021, também disponível em www.dgsi.pt

24. *Pelo que, a cláusula penal não é nula, nem inválida e deve o Acórdão proferido ser substituído por outro que julgue válida esta cláusula e que, em consequência, condene o réu no pagamento à autora do montante de 60.000,00 € acrescido dos juros legais até integral e efetivo pagamento.*

25. *Termos em que deverão ser declaradas procedentes as alegações de recurso substituindo-se a douta Decisão recorrida:*

26. a) *Por Acórdão que condene o réu no pagamento à autora do valor de 85.981,70 € pela cessação ilícita do contrato, seja pela aplicação do artigo 29.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho, seja a título de lucros cessantes, nos termos gerais de direito, acrescido de juros de mora até efetivo e integral pagamento;*

a. *Caso assim não se entenda, deverá o Acórdão recorrido ser substituída por outro que condene o réu no pagamento à autora de, pelo menos, o valor de 40.522,50 €, equivalente ao aviso prévio em falta de 90 dias que o reu não concedeu à autora, acrescido de juros de mora até efetivo e integral pagamento;*

b. *Em todo o caso, deverá a decisão recorrida ser substituída por Acórdão que condene o réu no pagamento à autora da totalidade da cláusula penal pela violação do pacto de não concorrência, no montante de 60.000,00 €, acrescido de juros de mora até efetivo e integral pagamento.*

Contra-alegando, o réu, **AA**, formulou as seguintes **conclusões**:

(...)

(As conclusões 1.ª a 6.ª, têm que ver com a admissão do recurso, já decidida na decisão que o admitiu, pelo que não se transcrevem)

7ª *A indemnização prevista no artº 29º/2 do Decreto-Lei 178/86, de 3 de Julho (com as alterações introduzidas por DL n.º 18/93 de 13/04) apenas pode ser exigida pelo agente e não pelo principal.*

8ª *A autonomia no âmbito do contrato de agência refere-se à organização, capacidades e credibilidade junto do público local por parte do agente para se implantar numa determinada zona geográfica ou perante determinado tipo de clientes, sendo esse o interesse do principal, que se aproveita dessas qualidades para entrar com os seus produtos ou serviços naquela zona ou junto daqueles clientes.*

9^a O contrato pelo qual alguém se obriga a prestar a uma empresa do ramo da mediação imobiliária serviços desse âmbito de atividade, sem qualquer tipo de estrutura económico-empresarial autónoma, consubstancia um contrato de prestação de serviços.

10^a A mera alegação dos rendimentos que o réu deu à autora não configura qualquer dano decorrente de lucros cessantes, configurando uma espécie de indemnização como a prevista no referido artº 2972 do DL 178/86, que só para esse âmbito e em benefício da parte mais fraca está legalmente prevista.

11^a Tal como previsto no regime do contrato de agência (...) de trabalho (136º da LCT), também no âmbito dos contratos de prestação de serviços a validade do pacto de não concorrência após a cessação do contrato está dependente da previsão de uma compensação patrimonial ao prestador dos serviços; não tendo tal compensação sido prevista, o pacto de não concorrência é inválido.

12^a Atua em manifesto abuso de direito a autora [que é uma empresa de mediação imobiliária, que auferiu pelo trabalho que o réu lhe prestou num único ano o rendimento de 160.000€, tendo-o remunerado apenas com a quantia de cerca de 20.000€] que instaurou uma ação pela qual pretende a condenação do réu no pagamento da quantia de 206.000€, sem que o réu lhe tenha causado quaisquer prejuízos, baseada unicamente nas cláusulas penais que fez constar no contrato que celebrou com aquele e que configuram cláusulas manifestamente leoninas.

Sem prescindir:

E, mesmo que assim não se entendesse com os fundamentos supra invocados, mais se alega o que segue.

13^a O contrato celebrado entre a A. e o R. será antes de qualificar como um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária, sujeito ao regime jurídico da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.

14^a O exercício da atividade de mediação imobiliária por prestador individual ou coletivo estabelecido em território nacional depende de licença a conceder pelo InCI - artigo 4º, nº 1 da citada lei.

15^a No caso dos autos, não se provou, nem se alegou, que a A. era, nem que é, titular de licença que a habilite a exercer a atividade de mediação imobiliária,

pelo que, para os efeitos da presente demanda, a A. não era, como não é, titular de licença que a habilite a exercer a atividade de mediação imobiliária.

16^a O negócio dos autos foi assim celebrado contra disposição legal de carácter imperativo, pelo que é nulo -artigo 294º do C.C..

1T O negócio nulo não produz, desde o início (ab initio), por força da falta ou vício de um elemento interno ou formativo, os efeitos a que tendia.

18^a A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal - artigo 286º do C.C..

19^a Tal é o que se invoca com as devidas consequências, desde logo, a improcedência total da ação e a absolvição do réu dos pedidos contra si formulados ao abriyo dia josk-úes cuniuvíudas Uo» áuiiot. Y\ 2". 4º, nº 1.23⁰e24º da Lei nº 15/2013. de 8 de Fevereiro e artigos 286º e 294º do C.C..

20^a A exclusividade de funções não tem aplicação a qualquer contrato de prestação de serviços, com um trabalhador independente, como é o caso do Réu.

21^a Como resulta da maioria doutrinária e jurisprudencial, um contrato de prestação de serviços não comporta a componente da exclusividade, encontrando-se o prestador de serviços livre para exercer, para além da prestação de serviços a que se propôs, outra qualquer atividade profissional remunerada.

22^a Razão pela qual nunca deveria ter sido aposta a cláusula terceira, sob a epígrafe "Exclusividade". no contrato de prestação de serviços em discussão e tendo-o sido configura uma nulidade que aqui expressamente se invoca para os devidos e legais efeitos.

23^a Acresce que, e sem prescindir do supra exposto, constata-se que este pacto de exclusividade, aposto na cláusula terceira do contrato em discussão nos autos, procede à limitação, em simultâneo, da possibilidade de pluriemprego e da liberdade de trabalho.

24^a No caso dos presentes autos, e considerando-se ser de admitir a aplicabilidade desta cláusula a um contrato de prestação de serviço, dos três requisitos exigíveis, apenas um se encontra preenchido - algo que, só aqui, faz com que não pudesse operar a referida cláusula de exclusividade ou de não

concorrência.

25^a Sucede que, para além de tal cláusula contratual ter sido inserta no contrato de prestação de serviços, imposta pela Autora, sem possibilidade de o Réu se manifestar contra.

26^a Na cláusula terceira não constam os motivos concretos que possam justificar tal limitação da atividade (apenas é feita referência a motivos genéricos), não estando sequer identificado qualquer valor a título de compensação.

27^a A A. não junta prova dessa alegada formação ministrada ao Réu.

28^a Como se poderá verificar, a Autora não proporcionou ao Réu qualquer formação profissional avultada, daí que não tenha procedido à junção aos autos de qualquer documento comprovativo nesse sentido.

29^a As referidas formações referidas na petição inicial, nomeadamente em 24^o, 25^o e 26^o, não são mais do que formações inerentes às funções e funções conexas do Réu.

30^a Constata-se, pois, que não foram, verdadeiramente, realizadas quaisquer despesas avultadas com a formação profissional do Réu, pelo que é de concluir que o Réu não incumpriu com o contrato de prestação de serviços, não tendo por isso violado o pacto de exclusividade,

31^a Ora a estipulação de uma cláusula penal a favor da A., interveniente com a qualidade de principal no cessado contrato de prestação de serviços, é, ela sim, ilícita e nula, nos termos do n.º 2 do art.º 280º do C. Civil, porquanto, acima de tudo, atenta contra um princípio de ordem pública constitucional que é o da liberdade económica dos indivíduos, liberdade que se traduz, quer na chamada liberdade de iniciativa ou de empresa, quer na simples liberdade de trabalho, direitos que estão expressamente consagrados nos art.ºs 12º, n.º 1, 13º, n.º 1, 47º, n.º 1, 58º, n.º 1, e 61º, n.º 1, da CRP, e ainda em convenções ou tratados que integram o direito interno nos termos do art.º 8º, n.ºs 1, 2 e 4, da mesma Constituição da República Portuguesa.

32^a Tal é o que se invoca com as devidas consequências desde logo a improcedência total da ação e a absolvição do R. dos pedidos contra si formulados, ao abrigo do disposto nas disposições conjugadas dos artigos 1154º do C.C., e 12º. n.º 1. 13º. n.º 1. 47º. n.º 1. 58º. n.º 1. e 61º. n.º 1. da CRP, e

ainda em convenções ou tratados que integram o direito interno nos termos do art.º 8º n.ºs 1, 2 e 4, da mesma Constituição da República Portuguesa.

33^a Ora, no contrato de prestação de serviços, e como já referido, foi aposta a cláusula 3.^a, n.ºs 1 e 2, sob a epígrafe "Exclusividade", mediante a qual é possível extrair uma penalização do Réu com o pagamento de uma indemnização pelo não acatamento da obrigação por ele aceite, de não entrar em concorrência com a empresa autora após o termo da relação contratual.

34^a Tal penalização constitui, não só, um mecanismo coercitivo da liberdade de iniciativa, de empresa e de trabalho que passa a impender sobre o agente, como um inaceitável instrumento de pressão para a sua abdicação do direito à compensação que legalmente lhe é reconhecido.

35^a Sobre a ilicitude das estipulações negociais que afrontam a liberdade pessoal ou económica dos indivíduos - e que é fonte da respetiva nulidade - equiparou-as Manuel da Andrade à ilicitude dos "negócios que vinculam ou prejudicam a liberdade".

36^a A estipulação da cláusula é nula, nos termos do n.º 2 do art.º 280º do C. Civil, porquanto, acima de tudo, atenta contra um princípio de ordem pública constitucional que é o da liberdade económica dos indivíduos.

37^a Liberdade que se traduz quer na chamada liberdade de iniciativa ou de empresa, quer na simples liberdade de trabalho, direitos que estão expressamente consagrados nos art.ºs 12º, n.º 1, 13º, n.º 1, 47º, n.º 1, 58º, n.º 1, e 61º, n.º 1, da CRP e ainda em convenções ou tratados que integram o direito interno nos termos do art.º 8º, n.ºs 1, 2 e 4, da mesma Constituição da República.

38^a E, dessa forma, ao abrigo do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro, essa cláusula, naquela dimensão, é nula - e que aqui expressamente se invoca - por violação da Liberdade de Iniciativa Económica e Ilicitude da Cláusula Penal, inserta no artigo 3.º, n.º 2 do contrato de prestação de serviços. por violação dos artigos 12º, n.º 1, 13º, n.º 1, 47º, n.º 1, 58º, n.º 1, e 61º, n.º 1, da Lei Fundamental, do artigo 280.º do Código Civil e artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro.

Mas mesmo que assim não se entenda, o uue não se concebe, mas que se admite apenas à cautela de patrocínio, sempre se dirá que:

39^a *Será nulo o contrato de prestação de serviços, como contrato em que não existiu prévia negociação (ou seja, como contratos de adesão), teve por excluídas e nulas as cláusulas neles inseridas por não terem sido adequadamente comunicadas, tudo à luz dos art.ºs 5^o, 6^o e 8^o do DL 446/85, de 25/10, e também por serem contrárias à boa fé (ç/r. art.º 15º do mesmo diploma).*

40^a Tal é o que se invoca com as devidas consequências, desde logo, a improcedência total da ação e a absolvição do R. dos pedidos contra si formulados, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 280º. n^D 2 do C.C.. artigos 12º. nº 1. 13º. nº 1. 47º. nº 1. 58º, nº 1. e 61º. nº 1. da Lei Fundamental, do artino 280." do Código Civil e artigos art.ºs 5º. 6^o e 8º 13." do Decreto-Lei n.º 446/85. de 25 de outubro.

41^a *O acórdão de uniformização de jurisprudência vale inter partes mas não tem efeito vinculativo extra-processual, sem prejuízo do seu carácter orientador e persuasivo.*

42* No caso não existe uma divergência ou contradição entre o acórdão recorrido e os acórdãos invocados nela Autora recorrente proferidos por este Tribunal ou pelos Tribunais da Relação.

43* Dado que não se está no domínio da mesma legislação, nem a discussão é sobre a mesma questão de direito.

44^a *O Acórdão recorrido, quanto ao domínio da legislação abordou o contrato de prestação de serviços, consagrado no art^o 1154º do CCivil, cujo regime é, nos termos do artº 1156º, o previsto para o contrato de mandato, sendo este o regime legal aplicável e, quanto às questões de direito, considerou que: a indemnização pela resolução unilateral e sem fundamento do contrato por parte do réu implicava necessariamente a alegação e prova da existência de prejuízos efetivos, nos termos do artº 1172º do CCivil; não havendo tal alegação, nem, conseqüentemente, prova, improcede a pretensão indemnizatória da autora por causa dessa resolução; não estando prevista qualquer compensação ao réu pela observância do pacto de não concorrência após a cessação do contrato, é inválido tal pacto, não podendo a autora exigir do réu qualquer montante a título de cláusula penal prevista no contrato para a respetiva violação; mas, ainda que assim não fosse, ou seja, ainda que se considerasse válido o pacto de não concorrência estabelecido no contrato em*

apreço, a pretensão da autora configuraria, de forma clamorosa, um evidente abuso de direito.

45^a Para além do mais, o Acórdão recorrido sustenta-se no entendimento plasmado no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05.05.2020 (Paulo Ferreira da Cunha), proferido no Processo n^o.: 13603/16.2T8SNT.L1 .S2 fin desi.ht). com o seguinte sumário:

46^a Por outro lado, nos Processos 486/23.5T8PDL.L1 do Tribunal da Relação de Lisboa - 8^a Secção. Processo n^o 2017/19.2T8PDL.L2 do Tribunal da Relação de Lisboa - 2^a Secção, cuja decisão foi confirmada pelo Supremo Tribunal de Justiça no Processo n^o 2017/19.2T8PDL.L1.S1. e no Processo 320/08.6TCGMR.G1.S1 do Supremo Tribunal de Justiça, o regime jurídico foi o do contrato de agência do Decreto Lei n^o 178/86, de 03.07, designadamente os artigos 28^o e 29^o, artigo 9^o conjugado com o artigo 810^o, n^o 1 do C.C. e as questões de direito são as que constam dos respetivos Sumários, acima transcritos relacionadas exclusivamente com o contrato de agência.

Nestes termos e nos melhores de direito, deve o recurso de revista da recorrente ser julgado improcedente, mantendo-se inalterada a decisão recorrida que julgou improcedente o recurso de apelação instaurado pela autora, mantendo a decisão de primeira instância na parte em que havia absolvido o réu do pedido quanto ao pagamento de parte das quantias peticionadas, e em julgar procedente o recurso instaurado pelo réu, revogando a decisão de primeira instância na parte em que o condenou a pagar a quantia de 20.000€, acrescida de juros de mora, que foi devidamente substituída pela de absolvição do réu do pedido também quanto a essa quantia, assim se fazendo a tão costumada...

JUSTIÇA.

Em sede de **questão prévia**, cumpre referir que em virtude de o réu não ter requerido a ampliação do âmbito do recurso, relativamente à matéria da nulidade do contrato, apreciada e julgada improcedente na decisão proferida em 1.^a instância, nada cumpre aqui decidir quanto a tal.

Obtidos os vistos, cumpre **decidir**.

Face ao teor das alegações apresentadas pela recorrente, são **as seguintes as questões a decidir**:

A. Se o contrato celebrado entre as ora partes deve ser qualificado como um “contrato de agência”, tal como o mesmo é definido no artigo 1.º, do DL n.º 178/86, de 3/7, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 118/93, de 13/4;

B. Se o réu deve ser condenado a pagar à autora a quantia de 85.981,70 €, pela cessação ilícita do contrato, com fundamento no disposto no artigo 29.º, n.º 2, do DL 178/86, de 3/7 e;

C. Se a cláusula de não concorrência estipulada contratualmente entre as ora partes, não se pode considerar nula por não prever uma compensação a ser paga ao agente, em consequência do que deve o réu ser condenado a pagar à autora a quantia de 60.000,00 €, a título da respectiva cláusula penal, contratualmente fixada.

São os seguintes os **factos dados como provados, no Acórdão em recurso:**

1.

A A. é uma sociedade comercial por quotas, com o capital social de €20.000,00, que se dedica à atividade de mediação imobiliária, a atividades intermediárias na compra e venda e arrendamento, à avaliação com vista ao arrendamento e compra e venda por conta de terceiros, à administração e gestão de imóveis por conta de outrem e condomínios, à atividade de compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, à emissão de certificados energéticos e presença ou ausência de térmitas, a atividades desenvolvidas em nome de proprietários necessárias ao funcionamento dos imóveis e edifícios, incluindo a cobrança de rendas, à prestação de serviços nas áreas da consultoria jurídica, fiscal, comercial, económica e bancária nos limites impostos na Lei e a mediação de seguros, à prestação de serviços de carácter administrativo, orientação e assistência operacional a pessoas singulares e coletivas em matérias diversas com vista à aquisição de imóveis;

2.

No dia 4 de junho de 2021, o R. celebrou com a A., por escrito, um documento particular que as partes denominaram por "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS", com o seguinte teor:

"CLÁUSULA 1.ª

OBJETO

A Primeira Outorgante contrata o Segundo Outorgante, e este aceita, para prestação de serviços de angariador e técnico de mediação imobiliária, cujas funções compreendem o desenvolvimento das ações necessárias à preparação e execução de Contratos de Mediação Imobiliária, a celebrar entre os Clientes e a Primeira Outorgante, nomeadamente:

- a) Procura de destinatários para a realização de negócios com a Primeira Outorgante, que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis;
- b) Ações de prospeção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelos Clientes da Primeira Outorgante;
- c) Ações de promoção dos bens imóveis sobre os quais os Clientes da Primeira Outorgante pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões;
- d) Obtenção de documentação e de informações necessárias à concretização dos negócios objeto dos Contratos de Mediação Imobiliária a celebrar entre os Clientes e a Primeira Outorgante;
- e) Aferição, no momento da celebração dos Contratos de Mediação Imobiliária, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover; e
- f) Aferição, no momento da celebração dos Contratos de Mediação Imobiliária, por todos os meios ao seu alcance, da correspondência entre as características do imóvel objeto do contrato de mediação e as fornecidas pelos interessados contratantes, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos.

CLÁUSULA 2.^a

AUTONOMIA

O Segundo Outorgante prestará os serviços que são objeto do presente contrato, descritos na Cláusula 1.^a, em regime de plena autonomia não estando sujeito a qualquer período ou horário de trabalho.

CLÁUSULA 3.^a

EXCLUSIVIDADE

1. O Segundo Outorgante prestará os serviços que são objeto do presente contrato, descritos na Cláusula 1.^a, em regime de exclusividade, para a Primeira Outorgante.

2. O Segundo Outorgante obriga-se a não prestar serviços de técnico de angariação imobiliária ou de angariador imobiliária para qualquer outra Sociedade de Mediação Imobiliária no prazo de 12 (doze) meses, contados a partir do termo do presente Contrato de Prestação de Serviços e independentemente da causa da sua cessação, sob pena de indemnizar a Primeira Outorgante de todas as despesas em que incorreu com a formação e transmissão continuada de conhecimentos, gerais e específicos, os quais foram essenciais e fundamentais para sua prestação de serviços e para os resultados e exercício da atividade do Segundo Outorgante, nomeadamente porquanto muitos deles advieram dos contactos e conhecimentos pessoais e profissionais dos sócios e gerentes da Primeira Outorgante e, outros, tendo origem em contatos gerados na loja de atendimento ao público, sede da Primeira Outorgante. Tanto mais que, confessa, o Segundo Outorgante, não tinha qualquer experiência nesta área profissional de angariação e mediação imobiliária, os quais foram, na íntegra, transmitidos pela Primeira Outorgante, de acordo com o seu próprio método de trabalho e conhecimento do mercado local e técnicas específicas de angariação e venda criadas e desenvolvidas pela Primeira Outorgante segundo o seu próprio método pessoal de trabalho e experiência pessoal e profissional da sua gerência, essências para a otimização dos resultados obtidos.

3. Nestes termos, em caso de incumprimento pelo Segundo Outorgante, do disposto no número anterior, deverá o mesmo de pagar uma indemnização à Primeira Outorgante, no montante correspondente a 3 (três) vezes o capital social desta à data de assinatura do presente contrato, quantia da qual o Segundo Outorgante se considera devedor e aceita sem qualquer possibilidade de redução judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 4.^a

IMPEDIMENTOS E OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. Ao Segundo Outorgante, na prestação dos serviços que são objeto do presente contrato, descritos na Cláusula 1.^a, não lhe é permitido:

a) Celebrar Contratos de Mediação Imobiliária em nome próprio, mas apenas em nome e por conta da Primeira Outorgante;

b) Cobrar e/ou receber dos intervenientes do negócio visado com o Contrato de Mediação Imobiliária quaisquer quantias a título de retribuição.

2. O Segundo Outorgante, na prestação dos serviços que são objeto do presente contrato, descritos na Cláusula 1.^a, obriga-se a:

a) Entregar à Primeira Outorgante todos os montantes recebidos, no âmbito da celebração dos Contratos de Mediação Imobiliária, que lhe tenham sido confiados pelos Clientes da Primeira Outorgante;

b) Aferir, no momento da celebração dos Contratos de Mediação Imobiliária, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover;

c) Aferir, no momento da celebração dos Contratos de Mediação Imobiliária, por todos os meios ao seu alcance, da correspondência entre as características do imóvel objeto do Contrato de Mediação Imobiliária e as fornecidas pelos interessados contratantes, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;

d) Fornecer aos Clientes da Primeira Outorgante, de forma clara, objetiva e adequada, informações, nomeadamente sobre as características, composição, preço e condições de pagamento do bem em causa;

e) Propor, com exatidão e clareza, os negócios de que for encarregada, procedendo de modo a não induzir em erro os Clientes da Primeira Outorgante.

CLÁUSULA 5.^a

PREÇO

1. Pelos serviços prestados, a Primeira Outorgante pagará ao Segundo Outorgante, a percentagem mínima de 25% da Transação de Angariação do Imóvel que tenha sido angariado pelo Segundo Outorgante, ou seja, em que este tenha intervindo como angariador do imóvel, sendo que a transação imobiliária de angariação apenas corresponde a metade do valor da comissão imobiliária total recebida pela Primeira Outorgante, ou seja, os supra referidos 25% (vinte e cinco por cento) da transação de angariação do imóvel, corresponde a 12,5% do valor total da comissão imobiliária recebida pela Primeira Outorgante.

2. Da mesma forma, a Primeira Outorgante pagará ao Segundo Outorgante, a percentagem mínima de 25% da Transação de Venda do Imóvel, caso o Segundo Outorgante tenha intervindo, naquele negócio em concreto, como vendedor do imóvel, sendo que a transação imobiliária de venda apenas corresponde a metade do valor da comissão imobiliária total recebida pela Primeira Outorgante, ou seja, os supra referidos 25% (vinte e cinco por cento) da transação de venda do imóvel, corresponde a 12,5% do valor total da comissão imobiliária recebida pela Primeira Outorgante.

3. Os valores supra referidos, não incluem a taxa legal de IVA liquidada pelos clientes do Segundo Outorgante, e por cada transação de angariação ou venda, a esta sim acrescerá o IVA à taxa legal aplicável.

4. O pagamento das quantias previstas nos números anteriores será efetuado pela Primeira Outorgante ao Segundo Outorgante até ao final do mês do recebimento.

5. Por cada pagamento dos serviços prestados, o Segundo Outorgante emitirá o correspondente recibo.

CLÁUSULA 6.ª

PRAZO

1. O presente Contrato de Prestação de Serviços é celebrado por um período de 12 meses, com início em 03.05.2021 e termo em 02.05.2022.

2. Findo o prazo estabelecido no número anterior, o presente Contrato de Prestação de Serviços renovar-se-á automaticamente por período iguais de 12 (doze) meses, exceto se algum dos Outorgantes o denunciar, por meio de Carta Registada, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias em relação ao termo de cada período contratual.

3. No caso de renovação do presente Contrato de Prestação de Serviços nos termos do número anterior, o Primeiro Outorgante, em função dos critérios que considerar pertinentes, poderá ajustar o regime da prestação de serviços, nomeadamente no que concerne à retribuição.

CLAUSULA 7.ª

RESOLUÇÃO

O incumprimento, pelo Segundo Outorgante, de qualquer das disposições do presente Contrato de Prestação de Serviços, conferirá, à Primeira Outorgante, mediante envio de Carta Registrada, o direito de resolvê-lo, sem prejuízo de poder exigir uma indenização pelos danos sofridos, e sem prejuízo do apuramento da eventual responsabilidade civil e criminal decorrente desse incumprimento.

CLÁUSULA 8.^a

DEVERES DE CONFIDENCIALIDADE

1. O presente contrato é confidencial, pelo que os signatários se obrigam a manter completo sigilo relativamente ao mesmo e a não divulgar a terceiros o seu conteúdo sem prévio consentimento expresso da Primeira Outorgante, salvo na estrita medida do necessário à sua execução por qualquer das partes.

2. O Segundo Outorgante obriga-se a não usar ou comunicar a qualquer pessoa, firma, organização ou entidade, exceto quando no desempenho normal dos seus serviços e com o consentimento expresso da Primeira Outorgante ou, também, quando requerido por um Tribunal ou Autoridade competente, quaisquer segredos ou outras informações confidenciais da Primeira Outorgante ou de entidades em que preste serviços por decorrência do presente contrato, relativas ao negócio, organização, transações, contas, finanças ou assuntos da mesma, incluindo nomes dos clientes e fornecedores, relatórios, documentos, dados informáticos e quaisquer outras informações preparadas para a Primeira Outorgante, e que obtenha enquanto ao serviço da Primeira Outorgante.

3. Em caso de cessação por qualquer motivo do presente contrato, o Segundo Outorgante deverá devolver imediatamente à Primeira Outorgante todos os originais, e/ou cópias dos dossiers, correspondência, arquivos, memorandos e outros documentos e informações que se encontrem em seu poder.

4. Esta restrição de confidencialidade manter-se-á aplicável após o termo do presente contrato, seja qual for a causa, sem qualquer limite temporal, fazendo incorrer o Segundo Outorgante em responsabilidade indemnizatória para com a Primeira Outorgante em caso de inobservância, no montante mínimo de 3 (três) vezes o capital social desta à data de assinatura do presente contrato ou, se superiores forem os danos, o que for quantificado, bem como em eventual responsabilidade criminal.

CLÁUSULA 9.^a

ALTERAÇÕES

Quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato de Prestação de Serviços, só serão válidos se constarem de documento escrito assinado pelos Outorgantes, do qual conste expressamente a indicação das cláusulas modificadas ou aditadas.

CLÁUSULA 10.^a

COMISSÕES APÓS A CESSAÇÃO DO PRESENTE CONTRATO

Acordam as partes em que, após a cessação do presente contrato, não será devida pela primeira ao segundo outorgante, qualquer quantia a título de comissão em que este tenha participado em termos de mediação, angariação ou venda, ou a qualquer outro título.

CLÁUSULA 11. ^a

FORO

É competente para dirimir qualquer litígio relativo ao cumprimento, interpretação ou validade do presente contrato de prestação de serviços a competente Instância de ... do Tribunal Judicial de 1.^a Instância da Comarca dos Açores, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA 12.^a

AUTENTICAÇÃO DO CONTRATO

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 703.º do Código do Processo Civil, o presente contrato será objeto de autenticação de acordo com o preceituado no n.º 2 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março."

3.

No final do mês de Agosto de 2022, o R. deixou de estar contactável para a A. e, nessa sequência, por carta datada de 5 de setembro de 2022, dirigida e recebida pela A., com o assunto "cessação efeitos do contrato de prestação de serviços", comunicou que deixaria de prestar serviços de angariador e técnico de mediação imobiliária para que fora contratado, alegando o seguinte:

"Serve a presente missiva para informar que, por razões pessoais e objectivas, na data da presente comunicação, considero cessado para todos os efeitos

legais, o contrato de prestação de serviços celebrado entre as Partes.

Uma vez que, por um lado, inexistem quaisquer angariações pendentes/ trabalho em curso e, por outro lado, porque de acordo com o estipulado no contrato, desempenhava as minhas funções com plena autonomia não estando sujeito a qualquer período de trabalho, considerado que inexistente fundamento para a continuação dos meus serviços junto da V/empresa, caindo por inutilidade superveniente, a necessidade do período de aviso prévio fixado entre as Partes.";

4.

Na altura apontada em 3., o R., deixou na A. angariações pendentes e trabalhos em curso;

5.

À comunicação apontada em 3., respondeu a A. nos seguintes termos:

"Em resposta à s/carta, aliás, supra indicada, a comunicar a cessação do contrato de prestação de serviços, venho, por este meio informar que, conforme é do seu perfeito e cabal conhecimento existem várias angariações, trabalhos e compromissos assumidos e aceites, directamente por si, cujo não cumprimento vai resultar em efetivo prejuízo da imagem comercial desta empresa e violação dos compromissos assumidos para com esta sociedade e/ ou os respetivos clientes.

Assim sendo, os mesmos deverão ser-lhe imputados, a título pessoal, sendo que o apuramento vai ser concretizado e exigido, nomeadamente se não foram respeitados os compromissos de confidencialidade, exclusividade e não concorrência, até porque entendeu perfeitamente o alcance dos mesmos";

6.

O R., após ter rescindido o contrato de prestação de serviços com a A., foi, a partir de 2 de outubro de 2022, prestá-los para outra sociedade de mediação imobiliária concorrente, denominada por T..., Lda, e que usa a firma "2...", tendo anunciado, em diversas plataformas de redes sociais, esse facto, situação que ainda se mantém no dia de hoje;

7.

O contrato apontado em 2., que tinha a duração de 12 meses, venceu-se em 2.5.2022, contudo, porque não foi, nos termos acordados, denunciado por

nenhuma das partes, renovou-se por novo período que terminaria em 2.5.2023 não fosse o apontado em 3.;

8.

O R., quando iniciou o contrato de prestação de serviços com a autora no dia 3 de maio de 2021, não tinha qualquer conhecimento na área da mediação imobiliária, nem tinha exercido qualquer actividade relacionada com essa área de comércio, realidade que ficou plasmada no contrato que está acima no ponto 2.;

9.

Em razão do que está em 8., desde o dia 3 de maio de 2021 até ao dia 5 de setembro de 2022, a A. ministrou ao R. diversas acções de formação, explicando-lhe procedimentos a adoptar e fornecendo-lhe diversas minutas e formulários, tramitando-lhe conhecimentos, que, entre outros, se destacam os seguintes:

- . Como efetuar a abordagem pessoal para imóveis que estão atualmente na concorrência - a apresentação de serviços;
- . As objeções contratuais - o que são, como devem ser trabalhadas e ultrapassadas e as várias objeções e quais os argumentos que devem ser utilizados;
- . Como fazer o seguimento inicial ao cliente da angariação;
- . Como efetuar o seguimento de um imóvel de um outro colega que tenha saída;
- . Minutas dos contratos de mediação imobiliária (o Contrato Prioritário e o Imóvel de Luxo);
- . Minutas para apresentação dos Estudos de Mercado (Apartamentos, Moradias e Lotes);
- . A correta forma de apresentação de um Estudo de Mercado - O procedimento para Seguimento da Angariação (Cada 30 dias);
- . A apresentação da avaliação do Imóvel;
- . A apresentação do seguimento da visita ao cliente Vendedor - Os documentos bancários necessários dos Compradores;

- . A qualificação financeira dos Compradores - minuta correta do atendimento;
- . Minuta do email a enviar para os clientes para obtenção dos documentos bancários;
- . O registo e tabela de seguimento das angariações na zona de prospeção - minuta do telefonema no dia de atendimento à loja (argumentos que devem ser utilizados);
- . Os telefonemas para os imóveis na Concorrência;
- . Os telefonemas para os Imóveis que estão em Estado Inativo;
- . Os particulares com os imóveis à Venda - O telefonema correto;
- . As listagens dos Comprados;
- . As rescisões Contratuais com outras imobiliárias;
- . O quadro da equipa - Registo de Contatos de Vendedores e Compradores;
- . As várias zonas de prospeção na Ilha de ... (divisão em 84 zonas de trabalho, todas elas identificadas, limitadas e atribuídas aos vários colegas e equipas); e
- . O mapa de agendamento de escrituras - O qualificador financeiro - Instrumento para Qualificação Financeira dos Compradores;

10.

À data referida em 3., o R. era tido pela A. como um excelente prestador de serviços como angariador e técnico de mediação imobiliária, entendendo-o ela como um elemento importante e valioso na sua estrutura, pois destacou-se como um dos melhores vendedores e com melhores resultados;

11.

A A. ao longo dos anos tem tido um excelente desempenho na sua área de actividade, o que, de resto, tem sido reconhecido por diversos prémios nacionais na área da mediação imobiliária e na rede de lojas ibérica da C....., nomeadamente:

- . O prémio Cinco Estrelas de Melhor Imobiliária ... em 2021;
- . O prémio Cinco Estrelas de Melhor Imobiliária ... em 2022;

- . O prémio do banco CGD de melhor agência;
- . O prémio do banco BPI de melhor Agência;
- . O prémio do banco Santander Totta de melhor agência;
- . O prémio banco BIC de melhor agência;
- . O prémio de melhor agência do site Im....;
- . O prémio melhor agência do site I.....;
- . Prémio melhor agência imobiliária pelo site Im....2023, na categoria de ilhas (Açores e Madeira); e
- . Prémio nacional Cinco Estrelas 2023, pelo terceiro ano consecutivo;

12.

Na rede C..... Ponta Delgada e nos últimos 5 anos, a A. recebeu os prémios de melhor agência em angariação, faturação, volume de vendas, tendo sido a melhor agência da Península Ibérica no ano de 2022;

13.

A A. é a primeira e única rede de mediação imobiliária nacional em que os Serviços Centrais detêm a certificação de Qualidade ISSO 9001:2015, através da qual é reconhecida a sua qualidade diferenciadora;

14.

A A. sempre teve uma base de dados na qual integrava o nome dos clientes; número de identificação fiscal; número do cartão de cidadão; morada; contactos telefónicos e endereço electrónico, à qual, aquando do início do contrato apontado acima em 2., franqueou ao R. o acesso de forma confidencial, através de uma senha e password pessoal e intransmissível que lhe foi atribuída especificamente pela A., acesso que podia ele levar por diante em qualquer local e computador, dados que o R., logo no contrato, reconheceu como sendo confidenciais e não transmissíveis ou utilizados por terceiros;

15.

A palavra passe fornecida pela A. ao R., permitia-lhe aceder ao sistema e informação interna da A., nomeadamente à identificação de todos os seus

clientes e os respetivos imóveis a serem comercializados, não só os angariados pelo R. mas a todos os clientes da A., em virtude duma autorização especial que lhe foi concedida, permitindo que este pudesse consultar todos os restantes clientes e imóveis angariados por todos os outros colegas, nomeadamente com acesso aos contactos diretos (Telemóvel e emails) a compradores e vendedores;

16.

A A., na altura apontada em 3., cortou o acesso que concedera ao R. à base de dados apontada em 14.;

17.

Era cliente da A. e, como tal consta da sua base de dados, os Herdeiros de BB;

18.

O R., enquanto prestador de serviços para a 2..., vendeu o imóvel do cliente apontado em 17., venda que o próprio revelou num anúncio onde colocou a sua fotografia, a indicação do seu nome e o nome da sociedade 2...;

19.

A base de dados de clientes referida acima em 14., levou anos a fazer e com enormes custos, sendo ela fulcral para o desenvolvimento da actividade da A.;

20.

O R. desde o mês de agosto de 2021 a agosto de 2022, com a venda de imóveis que intermediou e no exercício da actividade para que foi contratado, gerou para a A. comissões no montante total €162.090,00, a saber:

- . Agosto de 2021 - €12.247,50;
- . Setembro de 2021 - €11.175,00;
- . Outubro de 2021 - €13.000,00;
- . Novembro de 2021 - €5.000,00;
- . Dezembro de 2021 - €9.997,50;
- . Janeiro de 2022 - €26.872,50;
- . Fevereiro de 2022 - €24.875,00;

. Março de 2022 - €17.250,00;

. Maio de 2022 - €5.000,00;

. Junho de 2022 - €11.500,00;

. Julho de 2022 - €12.925,00; e

. Agosto de 2022 - €12.247,50;

21.

Das comissões apontadas em 20., o R. recebeu da autora, a título de renumeração pelos serviços que prestados, o montante total de €21.195,58;

22.

A venda de imóveis na Região Autónoma dos Açores e mais especificamente na ilha de ... tem vindo a crescer ano após ano, coisa que também sucedeu nos anos de 2021 e 2022, coisa que tem levado a mais intervenções nessas vendas das sociedades de mediação imobiliária, e é expetável para os anos vindouros;

23.

As formações apontadas em 8. e 9., foram, na sua maior parte, ministradas pelo legal representante da A. e por outros colaboradores seniores dela;

24.

É falso que tenha o R. fornecido a terceiros os elementos de identificação de determinados clientes ou que os tenha contactado de modo a venderem o imóvel sob sua mediação, tal como é igualmente falso que tenha acedido à base de dados da A., dias antes de comunicar a sua saída;

25.

Nunca o R. acedeu à base de dados da A. com o intuito de, ao fazer cessar o contrato de prestação de serviços, utilizar esses dados e essas informações em proveito próprio ou de terceiros;

26.

O R., sempre que efetivamente acedeu à base de dados, foi ainda no desempenho das suas funções e ao abrigo do contrato de prestação de serviços que havia outorgado com a A. e nunca utilizou os sobreditos

contactos para obter proveito próprio ou de empresas concorrentes;

27.

O imóvel apontado acima em 18., foi angariado pela imobiliária 2...de ..., no dia 24 de junho de 2022 e só depois, quanto ao mesmo, foi subscrito outro contrato de mediação com a A., o que sucedeu no dia 8 de agosto de 2022;

Mais se apurou (artº.5º, nº.2 do CPC):

28.

Os dados necessários ao R. para aceder à base de dados referida em 14., eram conhecidos do gerente da A. e da administradora do sistema CC;

29.

(Eliminado)

30.

(Eliminado)

31.

(Eliminado)

32.

O R. na altura em que remeteu a carta apontada em 3., enviou uma mensagem a DD, chefe da equipa que integrava na estrutura da A., a agradecer-lhe todos os ensinamentos e apoio que ali lhe foram dados.

*

Foram considerados **não provados** os seguintes factos:

33.

O R., após ter rescindido o contrato de prestação de serviços com a A., foi, de imediato, trabalhar para outra sociedade de mediação imobiliária concorrente, denominada por T..., Lda, e que usa a firma 2...",

34.

Que foi em razão do destaque que o R. teve ao serviço da A., que fez com que tivesse sido contactado pela sociedade de mediação imobiliária concorrente apontada em 32. para nela prestar serviços como angariador e técnico de mediação imobiliária;

35.

Que o R. para lograr o negócio apontado em 18., acedeu a informação da A. dias antes de comunicar a sua saída;

36.

O R. celebrou, por si ou por interposta pessoa, designadamente pela sociedade de mediação imobiliária, com os clientes contratos de mediação imobiliária e forneceu a terceiros todos os elementos de identificação de clientes que constam da base de dados da A.;

37.

O R., por si e pela sociedade de mediação imobiliária identificada em 32., forneceu os elementos de identificação do cliente apontado em 17., contactaram-no, convencendo-o a vender o imóvel sob a sua mediação, situação que veio a suceder com aqueles clientes, tendo o réu vendido o imóvel daqueles clientes, por suposta e simulada angariação de EE;

38.

O R. forneceu a terceiros os elementos de identificação do cliente apontado em 17. e contactou-os de modo a venderem o seu imóvel sob a sua mediação;

39.

Que o R. nunca teve a possibilidade de se manifestar contra qualquer uma das cláusulas integrantes do contrato apontado em 2.;

40.

Que a A. não proporcionou ao R. qualquer ação de formação, não tendo assim, à conta disso, qualquer despesa;

41.

O R. não deixou de estar contactável desde final de agosto de 2022;

42.

Que aquando da carta referida em 3., o R. não tivesse angariações pendentes na A.;

43.

Daí que o R., vendo-se impossibilitado, no fundo, de prestar os seus serviços, tenha decidido enviar comunicação à A. a fazer cessar o contrato de prestação de serviços, com efeitos imediatos; e

44.

Deixando de se verificar as condições ou os motivos pelos quais foi outorgado um contrato de prestação de serviços de angariador e técnico de mediação imobiliária, deixou de se justificar a prestação desses serviços por parte do R.

A. Se o contrato celebrado entre as ora partes deve ser qualificado como um “contrato de agência”, tal como o mesmo é definido no artigo 1.º, do DL n.º 178/86, de 3/7, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 118/93, de 13/4.

Quanto a tal, alega a recorrente que o contrato em causa (tal como o qualificou a 1.ª instância) deve ser qualificado como um contrato de agência e não de prestação de serviços (como, assim, o entendeu a Relação), por se verificarem os respectivos requisitos.

O recorrido apoia a qualificação operada pela Relação, essencialmente, com o fundamento em que não se verifica o requisito da “autonomia”.

A Relação qualificou o contrato em causa como de prestação de serviços, com o fundamento em que o réu “era apenas mais um colaborador da autora”, sem dispor “de qualquer tipo de organização própria”, sem autonomia na sua actividade.

Desta diferente qualificação jurídica, extraiu a Relação a conclusão de que o regime pelo qual se deve decidir o pleito em apreciação é o previsto nos artigos 1154.º, 1156.º e 1172.º, do Código Civil.

Dispõe o artigo 1.º, n.º 1, do citado DL 178/86, o seguinte:

“Agência é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover por conta da outra a celebração de contratos, de modo autónomo e estável e

mediante retribuição, podendo ser-lhe atribuída certa zona ou determinado círculo de clientes”.

Como refere A. Pinto Monteiro, Contrato de Agência, Almedina, 2010.7.^a Edição, Actualizada, pág.s 50/59, o contrato de agência tem como elementos essenciais a obrigação de o agente promover a celebração de contratos, que não o poder de, por si só, os celebrar; por conta da outra parte (o principal), no sentido de que os efeitos dos actos praticados pelo agente se destinam ao principal, repercutindo-se na esfera jurídica deste; com autonomia, significando que o agente não fica juridicamente subordinado à entidade patronal, através de um contrato de trabalho, mas sim que é independente e actua com autonomia, embora não em sentido absoluto, pois que cf. artigo 7.º do citado DL, deve conformar-se com as orientações recebidas; de modo estável, no sentido de que exerce a sua actividade tendo em vista um número indefinido de operações e não uma isolada; mediante retribuição.

Em face da factualidade dada como demonstrada no Acórdão em análise, designadamente o que consta do item 2.º, tem de concluir-se que estamos em presença de um contrato de agência, não obstante o mesmo ter sido designado como “Contrato de Prestação de Serviços”.

Efectivamente, na sua cláusula 1.^a descrevem-se quais os actos a realizar pelo ora réu, os quais se enquadram na promoção de actos com vista à realização de contratos pelo principal em resultado da actividade do agente e por conta da autora (cláusula 4.^a).

De igual forma, na cláusula 2.^a é referido que o ora réu, presta serviços em regime de “plena autonomia não estando sujeito a qualquer período ou horário de trabalho”; em exclusividade (cláusula 3.^a) e mediante a retribuição prevista/calculada na cláusula 5.^a.

É certo que na definição mais geral dada pelo artigo 1154.º, do Código Civil, um contrato como o ora em apreço, pode ser qualificado como um contrato de prestação de serviços. Só que num círculo mais restrito/específico, o contrato de agência encontra-se especialmente definido no artigo 1.º do citado DL 178/86, em que se enquadra o contrato ora em apreço, **o qual, face ao exposto, se qualifica como contrato de agência**, sendo em conformidade com o disposto no referido DL 178/86, aplicável, *in casu*, o regime jurídico nele previsto.

Consequentemente, **quanto a esta questão, procede o recurso.**

B. Se o réu deve ser condenado a pagar à autora a quantia de 85.981,70 €, pela cessação ilícita do contrato, com fundamento no disposto no artigo 29.º, n.º 2, do DL 178/86, de 3/7.

Como resulta do alegado pela autora, esta, a título de lucros cessantes, peticiona a quantia de 85.981,70 €, com o fundamento em o réu ter resolvido o contrato, de forma ilícita, 7 meses e 28 dias antes do termo convencionado.

Computou o valor global das comissões geradas pelos negócios intermediados pelo réu na quantia de 162.090,00 €, de que este recebeu 21.195,98 €, tendo o réu exercido funções durante 13 meses, pelo que a autora teve um lucro mensal, decorrente da actividade do réu, no montante de 10.838, 03 €.

Tendo por base tais valores e porque o negócio do imobiliário está em crescendo, alega que teria os mesmos lucros até final do contrato, o que ascenderia à mencionada quantia de 85.981,70 €.

Esta pretensão improcedeu em 1.ª instância, com o fundamento em que a autora não provou que os imóveis angariados pelo réu e que manteve em carteira, não tenham sido vendidos em razão da saída dele.

E ainda porque tendo a autora mantido os contratos de mediação referentes a angariações do réu, com o respectivo potencial de comissionamento, tal pedido “ultrapassa os limites impostos pela boa fé, pois pretende enriquecer à custa do réu”.

E improcedeu na Relação, com o fundamento em que tratando-se de um contrato de prestação de serviços, a procedência de tal pedido pressupunha a alegação e prova de prejuízos efectivos, nos termos do disposto no artigo 1172.º, do Código Civil, o que a autora não logrou demonstrar.

Efectivamente, apenas se demonstrou que o réu não cumpriu o contratado até final e os lucros proporcionados à autora, durante o período de tempo em que angariou negócios para esta, bem como as comissões que recebeu.

O réu denunciou o contrato em violação do disposto no artigo 28.º do DL 178/86, pelo que a denúncia é ilícita, ficando obrigado a indemnizar a autora pelos danos causados pela falta de pré-aviso, cf. seu artigo 29.º, n.º 1, em que se incluem tanto os danos emergentes como os lucros cessantes, cf. A. Pinto Monteiro, ob. cit., pág. 133.

Como acima referido, a autora não logrou demonstrar a existência de danos causados pela falta de pré-aviso e construiu a argumentação para a procedência deste pedido, com base nos previsíveis lucros que iria auferir se o réu tivesse cumprido o contrato até final.

Nos termos do disposto no n.º 2 do ora referido artigo 29.º, tal faculdade – a de exigir em vez da indemnização prevista no n.º 1 – uma quantia calculada com base na remuneração média mensal auferida no decurso do ano precedente, multiplicada pelo tempo em falta, **apenas é concedida ao agente.**

Efectivamente, segundo tal preceito: *“O agente poderá exigir, em vez desta indemnização, uma quantia calculada com base na remuneração média mensal auferida no decurso do ano precedente, multiplicada pelo tempo em falta ...”,* o que assenta no facto de que, cf. autor, ob. e loc. cit. *“Dadas as dificuldades de prova com que o agente poderá deparar, ou porque a indemnização, apurada nos termos do n.º 1, poderá não ser significativa, o n.º 2 oferece-lhe, em alternativa, a possibilidade de exigir uma quantia determinada segundo outro critério. Note-se que esta faculdade é restrita ao agente ...”.*

Consequentemente, estando vedada ao principal a possibilidade de calcular a indemnização que lhe poderá ser devida, decorrente da denúncia do contrato de agência, sem respeitar os prazos para tal previstos, que, reitera-se, é restrita ao agente, segundo o critério previsto no n.º 2 do artigo 29.º, do supra citado DL n.º 178/86, tem de improceder o pedido de condenação do agente a pagar ao principal, a referida indemnização, fundada no incumprimento dos prazos de denúncia do contrato, a calcular nos termos do disposto no artigo 29.º, n.º 2, do supra citado DL n.º 178/86.

Pelo que, **quanto a esta questão, improcede o recurso.**

C. Se a cláusula de não concorrência estipulada contratualmente entre as ora partes, não se pode considerar nula por não prever uma compensação a ser paga ao agente, em consequência do que deve o réu ser condenado a pagar à autora a quantia de 60.000,00 €, a título da respectiva cláusula penal, contratualmente fixada.

No que a esta questão respeita, alega a autora que o réu, conforme consta da cláusula terceira (n.º 2) se obrigou a não prestar para outra sociedade de mediação, no prazo de 12 meses contados do termo do contrato, serviços idênticos aos prestados para a autora e em caso de incumprimento, ficaria

obrigado a pagar-lhe uma indemnização correspondente a 3 vezes o capital social à data da assinatura do contrato, que se cifrava em 20.000,00 €, pelo que a referida indemnização ascende a 60.000,00 €.

Na decisão proferida em 1.ª instância, considerou-se ser válida tal cláusula, mas importando reduzi-la com o fundamento em que a mesma vai para lá dos limites territoriais em que operava o réu e porque o respectivo valor era excessivo.

Na sequência do que, por reporte aos contornos do caso e apelando à equidade e à boa fé, se reduziu (geograficamente) tal cláusula para o território insular açoriano e para a quantia de 20.000,00 €.

A Relação revogou este segmento da decisão proferida em 1.ª instância, absolvendo o réu de tal pedido, com o fundamento em que, dado não ter sido prevista a respectiva compensação a pagar ao agente, a mesma é nula/ inválida, aderindo ao decidido no Acórdão do STJ, de 05 de Maio de 2020, Processo n.º 13603/16.2T8SNT.L1.S2, disponível no respectivo sítio do Itij.

E ainda que assim se não considerasse, atento o montante de comissões que o réu gerou para a autora (162.090,00 €) e o que dela recebeu (21.195,58 €), sempre tal pedido teria de improceder por configurar evidente abuso do direito, ao pretender a condenação do réu, na quantia global de 206.000,00 €.

Nas alegações de recurso, a autora, ora recorrente, reitera a validade da cláusula em causa e a inexistência de abuso do direito, com a consequente condenação do réu a pagar-lhe a, tal título, a peticionada quantia de 60.000,00 €.

A cláusula 3.ª, que respeita ao aludido dever de não concorrência, tem o seguinte teor (cf. facto provado, sob o n.º 2):

“CLÁUSULA 3.ª

EXCLUSIVIDADE

1. O Segundo Outorgante prestará os serviços que são objeto do presente contrato, descritos na Cláusula 1.ª, em regime de exclusividade, para a Primeira Outorgante.

2. O Segundo Outorgante obriga-se a não prestar serviços de técnico de angariação imobiliária ou de angariador imobiliária para qualquer outra Sociedade de Mediação Imobiliária no prazo de 12 (doze) meses, contados a

partir do termo do presente Contrato de Prestação de Serviços e independentemente da causa da sua cessação, sob pena de indemnizar a Primeira Outorgante de todas as despesas em que incorreu com a formação e transmissão continuada de conhecimentos, gerais e específicos, os quais foram essenciais e fundamentais para sua prestação de serviços e para os resultados e exercício da atividade do Segundo Outorgante, nomeadamente porquanto muitos deles advieram dos contactos e conhecimentos pessoais e profissionais dos sócios e gerentes da Primeira Outorgante e, outros, tendo origem em contatos gerados na loja de atendimento ao público, sede da Primeira Outorgante. Tanto mais que, confessa, o Segundo Outorgante, não tinha qualquer experiência nesta área profissional de angariação e mediação imobiliária, os quais foram, na íntegra, transmitidos pela Primeira Outorgante, de acordo com o seu próprio método de trabalho e conhecimento do mercado local e técnicas específicas de angariação e venda criadas e desenvolvidas pela Primeira Outorgante segundo o seu próprio método pessoal de trabalho e experiência pessoal e profissional da sua gerência, essências para a otimização dos resultados obtidos.

3. Nestes termos, em caso de incumprimento pelo Segundo Outorgante, do disposto no número anterior, deverá o mesmo de pagar uma indemnização à Primeira Outorgante, no montante correspondente a 3 (três) vezes o capital social desta à data de assinatura do presente contrato, quantia da qual o Segundo Outorgante se considera devedor e aceita sem qualquer possibilidade de redução judicial ou extrajudicial.”.

Como acima se referiu, estamos perante um contrato de agência, como tal sujeito ao regime previsto no DL n.º 178/86.

Conforme previsto no seu artigo 9.º, n.º 1 e 2, podem as partes contratantes em tal tipo de contrato, estabelecer um pacto/obrigação de não concorrência, para valer após a cessação do contrato, o qual tem como requisitos de validade ser redigido em documento escrito; ter o período máximo de dois anos e circunscrever-se à zona ou ao círculo de clientes confiado ao agente.

No caso da existência de tal cláusula, concede-se ao agente o direito a obter uma compensação, pelo período em que vigorar a obrigação de não concorrência, cf. artigo 13.º, al. g), do citado DL n.º 178/86.

No entanto, como se refere no Acórdão do STJ, de 18 de Março de 2021, Processo n.º 2017/19.2T8.PDL.L1.S1, disponível (como os demais adiante citados) no respectivo sítio do ITIJ, “A compensação do agente tanto pode ser convencional, com a vantagem de ficar, desde logo determinada num valor

certo, como vir a ser objeto de fixação posterior, designadamente através de fixação judicial, no caso de subsistir desacordo insanável entre as partes”.

Ali se citando, em abono de tal conclusão, Januário Gomes, Apontamentos sobre o Contrato de Agência, Tribuna da Justiça, 1990, 3, pág. 28 e F. Ferreira Pinto, Contratos de Distribuição, 2013, pág. 456.

E sem que a omissão da fixação da compensação devida pela cláusula de não concorrência, acarrete a invalidade de tal cláusula, com o fundamento, em que, como se refere no Aresto ora citado, “... é manifesto que não se está perante um negócio jurídico indeterminável, mas apenas indeterminado quanto ao valor da compensação ao agente, passível, no entanto, de ser suprido com recurso à equidade (art.15º do DL n.º 178/86)”.

Mais ali se referindo que “Decorrendo o direito à compensação da lei, a sua omissão no contrato escrito torna-se irrelevante, não podendo o direito ser negado ao agente, só porque não foi expressamente formalizado na convenção de não concorrência e, por outro lado, não deixando o contrato de revestir a natureza sinalagmática”.

Pelo que, se conclui, ao que se adere, que mesmo em casos, como o presente, em que não se fixou contratualmente a compensação devida ao agente em caso de cláusula de não concorrência, isso não acarreta a nulidade de tal cláusula, porque estando certo o direito à compensação, fica afastada a natureza indeterminada da convenção e conseqüente nulidade por força do disposto no artigo 280.º, n.º 1, do Código Civil.

Sem esquecer que no regime constante do citado DL n.º 178/86, não se estabeleceu a nulidade de tal cláusula, no caso de omissão da fixação da referida compensação, nem se justificando o apelo ao disposto no artigo 136.º, n.º 2, do Código do Trabalho, dadas as diferenças existentes entre um contrato de trabalho e um de agência.

Em suma, a omissão da fixação da fixação concreta da compensação a que o agente tem direito por força da existência de uma cláusula de não concorrência, não acarreta a nulidade e/ou invalidade de tal cláusula, ficando salvaguardada a possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, nos termos do disposto no artigo 812.º, do Código Civil, atentos os contornos específicos de cada uma das situações em apreço.

Nula será, no caso em apreço, a parte final do n.º 3, da Cláusula Terceira ao afastar a possibilidade de redução judicial ou extrajudicial da cláusula penal

nela fixada, por violação do disposto nos artigos 294.º e 280.º, n.º 1, do Código Civil, por contrariar a possibilidade prevista no seu artigo 812.º, n.º1, que, assim, estipula expressamente na sua parte final, por ser contrário a princípios de ordem pública ao pretender impedir a imutabilidade da cláusula penal, para mais quando, ao mesmo tempo, se omite a fixação da devida compensação ao agente.

Neste sentido, A. Pinto Monteiro, *Cláusula Penal E Indemnização*, Almedina, 1999 (1.ª Reimpressão), a pág. 729.

Este tem sido o entendimento, praticamente unânime, do Supremo Tribunal de Justiça, como resulta, por último, dos Acórdãos de 24 de Maio de 2022, Processo n.º 2017/19.2T8PDL.L2.S1; de 12 de Janeiro de 2022, Processo n.º 2014/19.8T8PDL.L1.S1; de 7 de Setembro de 2021, Processo n.º 3066/18.3T8LRA.C1.S1 e de 28 de Outubro de 2021, Processo n.º 6287/18.5T8STB.E1.S1.

O único Acórdão do STJ, em que se defende a nulidade da cláusula de não concorrência em caso de omissão da fixação da compensação devida ao agente é o de 05 de Maio de 2020, Processo n.º 13603/16.2T8SNT.L1.S2, citado e seguido no Acórdão recorrido.

Salvo o devido respeito, não concordamos com esta conclusão, defendendo, ao invés e face ao acima exposto, que a omissão da fixação da referida compensação, não acarreta a invalidade da cláusula de não concorrência, importando fixar a devida compensação, por apelo à equidade, nos termos do disposto no artigo 812.º, n.º 1, do Código Civil.

Redução, essa, a ser necessária, que, como referido no Acórdão de 24 de Maio de 2022, acima já citado, deve atender à extensão dos danos causados pelo não cumprimento, à gravidade da ilicitude, às finalidades da cláusula penal, à situação económica do lesado e do lesante e à culpa do lesado na produção ou agravamento do dano.

Como refere A. Pinto Monteiro *in* *Cláusula Penal E Indemnização*, Almedina, 1999 (1.ª Reimpressão), a pág.s 724/5, o principal perigo da cláusula penal é de propiciar abusos por parte do credor, em razão do seu montante excessivo, consagrando, por isso, a lei, o poder de fiscalização judicial, de a reduzir a um montante equitativo, nomeadamente, quando se mostre manifestamente excessiva.

Ali se referindo que:

“O poder conferido pelo artigo 812.º, constitui, a nosso ver, uma forma de controlar o direito à pena, impedindo actuações abusivas do credor. Ainda que ela haja sido estipulada em termos razoáveis, será abusivo, porque contrária à boa fé, exigir o cumprimento integral de uma pena que as circunstâncias presentes mostram ser manifestamente excessiva, em termos de ofender a equidade. Se for este o único motivo por que se revela o abuso do credor, a sanção ditada pela lei não se traduz na ilegitimidade do exercício do direito à pena – nos termos gerais, prescritos no art. 334º -, antes consiste numa solução mais simples, menos grave e melhor ajustada à particularidade da situação: ao reduzir a pena, o tribunal corrige o excesso, procurando, assim, eliminar, tão-só, a causa ou fonte do abuso”.

Acrescentando, a pág.s 739/741 que o artigo 812.º, do Código Civil “faz depender a redução, quer de requisitos de ordem objectiva, quer de factores de ordem subjectiva” e fazendo apelo á equidade e ao carácter manifestamente excessivo da pena, bem como a finalidade desta, impondo-se uma ponderação equilibrada de todos estes factores e decidindo o tribunal que se verificam as condições para reduzir a pena, deve, igualmente, decidir sobre a medida em que a redução se justifica, atendendo ao mesmo critério.

Relativamente ao “critério de redução”, concretiza, a pág.s 743/4 “Que perante a superioridade de determinada pena, o juiz só poderá concluir pelo seu carácter “manifestamente excessivo” após ponderar uma série de outros factores, à luz do caso concreto, que um julgamento por equidade requer. Assim, a gravidade da infracção, o grau de culpa do devedor, as vantagens que, para este, resultem do incumprimento, o interesse do credor na prestação, a situação económica de ambas as partes, a sua boa ou má fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e, designadamente, eventuais contrapartidas de que haja beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal, são, entre outros, factores que o juiz deve ponderar para tomar uma decisão”.

Mais referindo (pág. 745) que, em caso de o fim pretendido ser indemnizatório, assume importância decisiva a divergência entre o dano efectivo e o montante prefixado, ao passo que tratando-se de sanção compulsória assume relevo o interesse do credor ao cumprimento, tendo-se aqui em vista se o montante que se convencionou era adequado, segundo um juízo de razoabilidade, à eficácia da ameaça, que a pena consubstancia.

No caso em apreço, como vimos, foi fixada uma cláusula penal no montante de 60.000,00 €.

A obrigação de não concorrência foi fixada pelo período de 12 meses e reduzida para o âmbito geográfico do Arquipélago dos Açores.

O réu prestou serviço para a autora desde Junho de 2021 a Setembro de 2022, tendo denunciado o contrato cerca de 8 meses antes do seu termo, previsto para Maio de 2023, cf. Clausula 6.ª.

Angariou comissões para a autora no montante global de 162.090,00 € (facto 20) e recebeu 21.195,58 € (facto 21).

Durante o período que exerceu funções para a autora, nada fez que compromettesse o êxito dos negócios angariados (factos provados 24 a 28 e não provados 33 a 38).

Ora, tendo o réu recebido da autora, durante o período em que por sua conta exerceu funções, a quantia de 21.195,58 €, de comissões e tendo-se fixado uma cláusula penal no montante de 60.000,00 €, é patente que a mesma é manifestamente excessiva, carecendo de ser reduzida face ao exposto, e atento o disposto no artigo 812.º, n.º 1, do Código Civil, por apelo aos critérios acima já referidos.

A 1.ª instância reduziu-a para 20.000,00 €, quantia que, ainda assim, absorve a quase totalidade das comissões auferidas pelo réu e que acarreta a que o mesmo estivesse a trabalhar desde Agosto de 2021 a Agosto de 2022, praticamente sem receber nada.

Em face do que e atento os critérios acima expostos, somos de opinião que a redução operada é insuficiente, **mostrando-se adequado e equitativo reduzi-la para a quantia de 7.500,00 €.**

Pelo que, **quanto a esta questão, procede, parcialmente, o recurso.**

Nestes termos, se **decide:**

Julgar parcialmente procedente o presente recurso, concedendo-se, parcialmente, a revista e, conseqüentemente, revoga-se o acórdão recorrido, na parte em que absolveu o réu a pagar á autora a quantia de 20.000,00 €, condenando-se o réu AA, a pagar à autora Verdadetemática, Mediação Imobiliária, L.da, a quantia de 7.500,00 € (sete mil e quinhentos euros), acrescida de juros de mora, sobre o capital, à taxa de 4%, ao ano, desde a citação e até efectivo e integral pagamento; mantendo-o, quanto ao mais.

Custas por ambas as partes, na proporção dos respectivos decaimentos, tanto para os termos do presente recurso, como em ambas as instâncias.

Lisboa, 03 de Junho de 2025

Arlindo Oliveira (relator)

Oliveira Abreu

Rui Machado e Moura