

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 887/24.1T8STS.P1

Relator: FRANCISCA MOTA VIEIRA
Sessão: 13 Novembro 2025
Número: RP20251113887/24.1T8STS.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DIREITO À REMUNERAÇÃO

Sumário

Nos termos do art. 19.º, n.ºs 1 e 2, da Lei n.º 15/2013, de 08 de Fevereiro, a remuneração é devida à mediadora quando o negócio se realiza “por efeito da intervenção” da mediadora; exige-se nexo de causalidade adequado entre a atuação desta e a celebração do contrato, não dependendo o direito à comissão da intensidade ou extensão das diligências efetuadas.

Texto Integral

Processo n.º 887/24.1T8STS.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto -Juízo Local Cível de Santo Tirso | Juiz 2

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto.

I. RELATÓRIO

1.A Autora A..., LDA, NIPC ...00, com sede na Rua ..., ..., Trofa, intentou a vertente ação de processo comum contra AA, residente na Rua ..., ... Porto, e BB, residente na Rua ..., ... Lisboa, peticionando:

a) Os Réus serem condenados a pagar à Autora o renascente da remuneração/ Comissão acordada e constante do Contrato de mediação Imobiliária, no valor de €26.445.00 (vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e cinco euros), já com IVA incluído.

b) Os Réus serem condenados a pagar a aqui Autora pelos prejuízos, pelo abuso de retenção de quantia indevida e pelos danos causados, com base no critério das regras da boa prudência e do senso prático da justa medida das coisas e criteriosa ponderação da realidade da vida, a quantia monetária a título de compensação de €3.500,00 (três mil e quinhentos euros).

.Alega, sumariamente:

- (i) A Autora e os Réus celebraram um contrato de mediação para a venda do prédio que integra as frações autónomas designadas pelas letras “A”, “B”, “C” e “D”, sito na Rua ..., ..., Vila Nova de Famalicão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o número 319, com a comissão de 5%, acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%, e preço acordado de 610.000,00€, com limite de negociação fixado nos 550.000,00€;
- (ii) A Autora e os seus colaboradores /consultores imobiliários, diligenciaram, na primeira fase, a promoção desta angariação, com várias deslocações ao imóvel, realização de fotorreportagem, plano de marketing, publicitação e divulgação no site da empresa, com destaques para os seus parceiros;
- (iii) No decorrer desta angariação, e por força das diligências de divulgação desenvolvida pela Autora e seus consultores, a Autora conseguiu um potencial cliente comprador que mostrou desde o início vontade em adquiri-lo no imediato pelo preço de €550.000,00, o que foi aceite pelos Réus;
- (iv) Após esta aceitação do negócio pelo cliente comprador angariado pela Autora, iniciou-se a fase da sua formalização, através da elaboração do Contrato Promessa Compra e Venda;
- (v) Da proposta apresentada pelo Cliente angariado pela Autora, e tendo esta sido aceite pelos Réus, foram os inquilinos notificados para, no prazo legal de 30 (trinta) dias, manifestarem, caso assim o entendessem, a intenção de exercer o direito de preferência nas mesmas condições apresentadas pelo Potencial Comprador interessado na aquisição do prédio na sua totalidade;
- (v) A Autora ficou a saber, mais tarde, que o inquilino da fração “A”, exercera o direito legal de preferência, tendo manifestado intenção em adquirir o imóvel no seu todo, pelo preço global de 550.000,00€;
- (vi) Face à manifestação de vontade ostentada e expressa pelo inquilino da fração “A”, o imóvel acabou por ser vendido por escritura pública de compra e venda no pretérito dia 20 de outubro de 2023;

(vii) A Autora faturou e reclamou junto dos Réus o pagamento da comissão previamente acordada e mencionada no Contrato de Mediação Imobiliária, de 5% calculada sobre o preço do negócio, acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%, no montante de €33.825,00, sendo que os mesmos apenas pagaram €7.380,00.

2. Os Réus AA e BB, contestaram, impugnando parte da factualidade alegada na petição, arguindo, designadamente, que a Autora agiu com intenção de beneficiar o seu cliente investidor e em prejuízo dos mesmos, excepcionando o incumprimento pela autora da sua prestação debitória, adjectivando de defeituoso o cumprimento da prestação da autora.

Concluíram, propugnando a improcedência da ação.

3. Proferiu-se despacho saneador, bem como o despacho que identificou o objeto do litígio e enunciou os temas da prova.

4. Realizou-se a audiência de julgamento, com observância do formalismo processual e foi julgada procedente a ação e o tribunal a quo decidiu.

“A) Condenar os Réus AA e BB a pagarem à Autora A..., LDA a quantia de €26.445,00 (vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e cinco euros);

B) Absolver os Réus AA e BB do demais peticionado;

C) Condenar os Réus AA e BB e a Autora A..., LDA no pagamento das custas processuais em função do respetivo decaimento;

D) Absolver a Autora A..., LDA do pedido de condenação como litigante de má-fé;

5. Inconformados, os réus interpuseram recurso de apelação cujas conclusões extensas se reproduzem:

A. Vem o presente Recurso interposto da sentença proferida e notificada às partes no dia 10-03-2025, na parte em que condenou os RR a pagar à A. a quantia de 26.445,00€ relativa a remuneração alegadamente devida por serviços supostamente prestados pela A.

B. Incorre a sentença recorrida em erro de julgamento no que à fixação da matéria de facto diz respeito, com consequente erro na motivação e na subsunção dos factos ao direito, violando o disposto nos artigos. 17.º da Lei 15/2013, e arts. 406.º e 799.º, n.º 1 do Código Civil.

C. O douto Tribunal a quo deu como provados diversos factos, em absoluto erro, já que resultava do depoimento das testemunhas precisamente o contrário, bem como ignorou e desconsiderou outros tantos factos que resultaram tanto provados como não provados, mas que não constam nem da matéria de facto dada como provada nem da dada como não provada. Senão vejamos:

D. Veio a Recorrida, reclamar dos Recorrentes 100% do valor da comissão que lhe seria alegadamente devida pela prestação de serviços no âmbito do contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes, alegando estarem preenchidos todos os pressupostos legais que fundamentam o direito à remuneração por via do contrato de mediação imobiliária que celebraram com os Recorrentes, o que não corresponde à realidade.

E. Os Recorrentes estão em absoluto desacordo quanto à prestação dos serviços da Recorrida, considerando que o contrato foi cumprido de forma defeituosa, ficando o cumprimento das obrigações acessórias muito aquém do esperado, daí tendo defendido, sempre, que a Recorrida não tem direito ao recebimento da totalidade da comissão e por isso procedeu ao pagamento do valor mínimo resultante do contrato.

F. De acordo com a doutrina especializada, na vigência do regime introduzido pela Lei 15/2013, de 8/2 (artigo 2.º, 1 e 2), aplicável ao caso dos autos, do contrato de mediação imobiliária pode ou não resultar uma verdadeira obrigação para o mediador. Em caso afirmativo, a obrigação do mediador será uma obrigação de resultado se aquele se tiver obrigado a obter um interessado na celebração do negócio final; e será uma obrigação de meios se o mediador se tiver obrigado a diligenciar no sentido de conseguir um interessado na celebração de tal negócio – neste sentido Ac. STJ, do Juiz Relator Maria da Graça Trigo, datado de 11-07-2019, processo n.º 28079/15.3T8LSB.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

G. Resultou provado, pelo contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes, que a Recorrida se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, trespasse, arrendamento, permuta, cessão de posição contratual ou outro tipo de objeto de venda que esteja assinalado na secção IDENTIFICAÇÃO DO NEGÓCIO da segunda página do presente contrato, pelo preço assinalado na mesma secção, desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis”, conclui-se estarmos perante um

contrato do qual nasce para aquela uma verdadeira obrigação (e não apenas um ónus material), a qual reveste a natureza de obrigação de meios.

H. Porém, o direito da Recorrida à remuneração contratual não é contrapartida do cumprimento dessa obrigação nem sequer da verificação do resultado de obtenção de efetivos interessados na aquisição do imóvel (artigo 19.º, 1 da Lei 15/2013, de 08.02), mas é contrapartida se o contrato final de compra e venda vier a ser celebrado e desde que se verifique entre a atividade da mediadora e o dito contrato um nexo de causalidade.

I. A atividade mediadora à qual a Recorrida se vinculou consta de forma expressa do email que a própria remete aos Recorrentes no dia 05-07-2023, no qual descrevem de forma resumida os serviços profissionais da A... Imobiliária Famalicão Norte (documento n.º 5 junto com a Petição Inicial).

J. Os Recorrentes, ao assinarem o contrato de mediação imobiliária em 02-08-2023 (e não em 31-07-2023 conforme resulta do documento n.º 6 junto com a Petição Inicial), comprometeram-se ao pagamento da comissão pela venda do prédio do qual eram proprietários, mas a Recorrida também se comprometeu ao cumprimento da proposta que apresentou e que se traduzia no seguinte: avaliação do Imóvel em função do mercado (avaliação gratuita com base nas métricas de mercado, tendências, e valores de avaliação bancária); preparação comercial do imóvel para a venda (serviço de consultoria assente em estratégias que reforcem a atratividade do imóvel); fotorreportagem profissional (realização de um portefólio fotográfico profissional, destacando o imóvel, envolvente e potencial de atratividade, vídeo e drone incluídos); publicação do Imóvel na Internet (tripla abordagem digital do imóvel nas redes sociais, site da A... e Site da A..., gerador de 3.000.000 visitas mensais, Aplicação de estratégias agressivas a nível nacional e internacional); comunicação A... no Imóvel (colocação de material publicitário A... no imóvel e nas proximidades ao mesmo, possibilitando uma maior qualificação de clientes compradores, visitas mais assertivas e fluxos de comunicação transparentes); plano de Comunicação e Marketing Agressivo (definição e aplicação de estratégias de comunicação a múltiplos níveis (locais, regionais, nacionais e internacionais; utilização da Montra A...; Folhetos de Zona, Folhetos Multi-zona; Revistas Regionais; Revistas Nacionais; Revistas Exclusivas; Revistas Oportunidades; Revistas Investimentos; Revistas Oportunidades e Revistas Digitais); seleção de Clientes Compradores (Seleção e Qualificação dos clientes compradores realmente interessados, capacitados e motivados para a compra, evitando "turismo imobiliário"); departamento Processual (departamento legal capacitado por assegurar a documentação

legal do imóvel, financiamento bancário (clientes compradores) e acompanhamentos para escritura); sistema de Operações Partilhadas pela Rede A... e no Mundo; acompanhamento Regular (manter o cliente vendedor regularmente informado sobre a evolução da venda do imóvel, com base em reuniões periódicas e análise de relatórios de atividade); oferta da GARANTIA A... ao imóvel (um seguro de imóvel novo que oferecem aos imóveis usados).

K. Sucede que a Recorrida não desenvolveu qualquer atividade de preparação comercial do imóvel para venda; não realizou fotorreportagem profissional conforme proposto; não realizou a dita tripla abordagem digital do imóvel nas redes sociais e no site da A... Famalicão Norte (até porque a Recorrida não tem site próprio), limitando a abordagem digital do imóvel àquela que é a publicação no site da A... e que resulta automaticamente, para todos os franchisados A..., da mera inserção do imóvel na plataforma GERA com a seleção da opção “exportar”; não foi feita prova de elaboração e de apresentação aos Recorrentes de qualquer plano de comunicação e marketing agressivo nos termos propostos e aceites por eles, não se considerando enquanto tal aquilo que resulta da plataforma GERA e que é o que a Recorrida junta com a Petição Inicial como documento n.º 7.

Explicando:

L. Após a celebração do contrato de mediação imobiliária em 02-08-2023 toda a documentação relativa ao imóvel e preços foi entregue à Coordenadora da Loja da Recorrida, a quem compete, exclusivamente o lançamento dos imóveis na plataforma GERA (disponibilizada pela A... aos seus franchisados).

M. Esse lançamento apenas ocorreu no dia 09-08-2023, pelas 18:12h, pelo que até esse momento a Recorrida não dispunha de quaisquer elementos publicitários, desde a folha de montra aos flyers que (erradamente) designa por personalizados, o imóvel não estava publicitado no site da A... – o que acontece quando a testemunha CC dá a angariação por concluída no GERA -, portanto o imóvel dos Recorrentes estava num vazio, ou seja, estava em carteira da Recorrida mas nenhuma publicidade tinha ainda sido feita ao imóvel.

N. Portanto, com o devido respeito, em manifesto erro incorreu o Tribunal a quo ao considerar provado que entre os dias 02 e 03 de agosto de 2023, a Recorrida havia colocado um anúncio nas suas instalações e no respetivo site da internet, quando a testemunha CC, responsável por estes elementos, foi clara quanto à data em que lançou o imóvel na plataforma GERA e que só após

esse procedimento são gerados os documentos publicitários que a própria selecionar dentro da plataforma.

O. Certo é que, no entretanto, o comercial angariador, DD -pessoa que estava de serviço no dia em que a Recorrente AA contactou com a loja da Recorrida -, contactou um cliente da sua carteira, EE, o qual acabou por fazer uma visita ao imóvel no dia 04-08-2023, acompanhado do gerente da Recorrida, FF, apresentou uma proposta de 550.000,00 €, a qual foi aceite pelos Recorrentes, originando, no dia 10-08-2023 a assinatura de uma ficha de reserva (documento n.º 12 junto com a Petição Inicial), a qual faz referência à entrega de um cheque no valor de 2.500€ que nunca foi, de facto, entregue pelo proponente, EE.

P. Na sequência da assinatura da mencionada ficha de reserva, e mesmo sem ter recibo o valor de 2.500€ para garantia de reserva, o gerente da Recorrida, FF (única pessoa que introduz alterações ao estado dos imóveis na plataforma GERA) entrou na plataforma GERA e “aceitou o negócio” fazendo com que na rede interna da A... o imóvel figurasse com a menção “sob oferta” e no site da A... constasse a informação de reservado, o que significa que o imóvel este disponível para o público menos de 24 horas, o que torna a situação particularmente gravosa quando a Recorrida transmite às pessoas que com ela contactaram que o imóvel estava sob oferta, presumivelmente pelo valor de 610.000 €, considerando que parece não resultar da plataforma GERA o valor da proposta nem essa informação é entregue àquela que, aparentemente, é quem faz o atendimento telefónico (CC), pelo que a informação que transmitem tem, necessariamente, de se reduzir àquela que resulta da consulta à mencionada plataforma, conforme a testemunha CC bem explicou.

Q. Também é certo que resultou provado que durante o mês de agosto as testemunhas GG e HH contactaram a Recorrida e não só lhes foi transmitido que o imóvel não estava disponível como ainda lhe foi proposto um outro imóvel nas proximidades, por um valor inferior, o que contraria a tese apresentada pela Recorrida (mais concretamente pelo comercial DD) de que, até à data da concretização da celebração da venda, todos os imóveis em carteira são suscetíveis de comercialização, ou seja, independentemente de estarem reservados” ou existir CPCV assinado, o que também torna irrelevante a condicionante apresentada pelo douto Tribunal a quo quando afirma ter desconsiderado os depoimentos destas duas testemunhas por não saberem precisar em que data concreta foram feitos os contactos, nomeadamente se antes ou depois da assinatura do CPCV.

R. Portanto, antes do dia 01-08-2023, data em que se ausenta em férias, o comercial DD fez um contacto com um Cliente da sua carteira, EE, o qual visitou o imóvel acompanhado do gerente da Recorrida, FF, no dia 04-08-2023, apresentou uma proposta, reservou o imóvel no 10-08-2023, sem o ter verdadeiramente reservado já que não procedeu ao depósito de qualquer quantia ou entregue cheque bastante, sendo que o imóvel, para todos os efeitos, só entrou no mercado às 18:12h do dia 09-08-2023, que na verdade nem bem assim é considerando que o anúncio demora cerca de 30 minutos a ficar disponível no site da A..., de acordo com o explicado pela CC.

S. Perante isto, e face à total ausência de prova do contrário, resta concluir que nenhuma promoção foi feita ao imóvel, desde o contacto com outros clientes em carteira, à distribuição de flyers pela cidade de Vila Nova de Famalicão ou outras ou à sua divulgação nas redes sociais geridas por si ou pelos seus comerciais/consultores, tendo a Recorrida dado o negócio por “fechado” com o EE, ou com o proprietário da Farmácia arrendatária do imóvel, com quem a Recorrida contactou durante esse período para informar que estariam a promover a venda do imóvel, quando os Recorrentes já tinham feito esse procedimento junto dos mesmos.

T. Daqui em diante toda uma atitude errática e negligente é assumida pela Recorrida. Já não bastaria se ter predisposto a aceitar, indevidamente, uma reserva do imóvel sem o pagamento do valor devido para garantia da mesma, como se sucedem uma série de atropelos, nomeadamente o envio das notificações aos inquilinos dos Recorrentes para efeitos do exercício do direito de preferência legal, com base única e exclusiva numa mera proposta verbal do EE, já que à data de 22-08-2023, quando envia as mencionadas notificações por carta registada com aviso de receção, não só não estava garantida nenhuma reserva como não estava assinado qualquer CPCV e ainda menos pago o sinal, o que significa que as cartas seguiram para os inquilinos com fundamento num hipotético negócio que nunca chegou, de facto, a existir.

U. É certo que existiu uma CPCV assinado pelos Recorrentes, no entanto, o mesmo nunca foi efetivamente assinado pelo EE ou pessoa cujos poderes resultassem de Procuração suficiente para o efeito e vigente, e ainda que a assinatura pudesse ser uma questão paralela, o certo é que o sinal nunca foi pago!

V. E não obstante o gerente da Recorrida afirmar que contactou diversas vezes, por telefone, com o EE a insistir pelo pagamento do sinal, o que é certo e resultou provado foi que este só recebeu dois contactos da agência da

Recorrida, um para lhe transmitir que a proposta tinha sido aceite e outra para lhe transmitir que afinal o senhor da Farmácia tinha interesse no negócio e ia ficar com o imóvel, nunca lhe tendo sido pedido o pagamento de qualquer sinal, mais dizendo que entre a proposta, a assinatura do CPCV e a informação de que o negócio ficava sem efeito e que não valia a pena transferir o sinal, disse que não houve tempo.

W. A Recorrida e o Tribunal a quo justificam esta conduta absolutamente errática com a existência de uma relação de confiança, o que não se concede. Desde logo, os clientes eram os Recorrentes, portanto essa era a confiança que a Recorrida tinha de manter, e depois nenhuns factos concretos – além da objetiva precipitação da Recorrida – comprova tal relação de confiança, quando até o próprio gerente da Recorrida confunde a pessoa física que, perante si, subscreve documentos.

X. Acresce que os emails remetidos pela Recorrida nos dias 12-07 e 01-08 de 2023 para dois clientes em carteira (II e JJ) não constitui cumprimento de qualquer obrigação contratual no que diz respeito à promoção do imóvel, considerando que nessas datas nem sequer existia uma relação jurídica contratual entre a Recorrida e os Recorrentes, os quais sempre ficariam responsáveis pelo pagamento da comissão devida à Recorrida se, porventura, adquirissem o imóvel dos Recorrentes.

Y. O certo é que os Recorrentes alegaram o cumprimento defeituoso do contrato de mediação imobiliária celebrado com a Recorrida e a mesma não logrou ilidir a presunção de culpa decorrente no art. 799.º do CC.

Z. o acompanhamento regular também falhou redondamente, designadamente porque a comunicação com os Recorrentes foi sempre extremamente difícil, sendo estes que insistiam constantemente na obtenção de informação atualizada sobre a efetivação e a formalização do negócio com o interessado EE e/ou o seu procurador, com o pagamento do devido sinal.

AA. E ainda que se entendesse que a Recorrida não estaria obrigada ao cumprimento de todas as obrigações constantes da proposta contratada pelos Recorrentes a descrita comunicação eletrónica, a verdade é que estava obrigada a provar que fez efetiva promoção do imóvel.

BB. 13- Ora, exceção feita ao contacto que estabeleceu com o Sr. EE, não logrou fazer prova de qualquer outra diligência promocional realizada, não se considerando para o efeito bastante a mera publicação no site da A..., a qual é meramente automática mediante ativação da plataforma GERA.

CC. porque a Recorrida não diligenciou de facto para que o contrato promessa viesse a ser assinado nos termos legais e o correspondente sinal pago pelo potencial comprador (o próprio Sr. EE afirmou só ter recebido 2 telefonemas da parte da Recorrida, sendo, por isso, falso o alegado pelo gerente desta, FF, de que contactou, por diversas vezes, o Sr. EE, para efeitos de pagamento do sinal).

DD. Nunca informaram atempadamente sobre a existência de um procurador, nem acautelaram pela sua assinatura por parte deste em tempo útil.

EE. Aliás, vêm os Recorrentes a descobrir, já em sede de julgamento, que a Recorrida, na pessoa da sua Diretora Comercial e advogada, KK, que existia um “problema” com a Procuração porque o Cartão de Cidadão estava caducado e tiveram de tratar de fazer uma procuração nova, que nunca chegou a ser enviada aos Recorrentes...

FF. Quer isto dizer que o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela Recorrida ficaram muito aquém do que se vinculou perante os Recorrentes.

GG. Quer isto dizer que o negócio final de venda do imóvel ao inquilino proprietário da Farmácia foi puramente “acidental” face aos atropelos da Recorrida, não sendo causa direta da promoção e angariação de interessado, já que, a bem dizer, o negócio nunca se firmou, tanto pela ausência de assinatura do CPCV por quem de direito, quanto pela ausência de pagamento do sinal acordado.

HH. O cumprimento defeituoso resulta da violação dos três princípios fundamentais do cumprimento: boa-fé, pontualidade e integridade.

II. O cumprimento defeituoso corresponde a uma desconformidade entre a prestação devida e aquela que foi realizada: é, por isso, um cumprimento imperfeito. Apesar de se falar em cumprimento da obrigação, a prestação foi realizada de forma inexata ou com desconformidades ou irregularidades. O devedor está adstrito a um cumprimento realizado de boa-fé, pelo que, não sendo executada a prestação nos termos devidos, o credor pode rejeitá-la em razão do desrespeito de um dever obrigacional.

JJ. O cumprimento defeituoso é uma forma de violação da obrigação que não abrange apenas as deficiências da prestação principal ou de qualquer dever secundário. Nela integra-se não só a execução defeituosa, mas também a violação de deveres acessórios e de deveres laterais. No caso de violação de

deveres laterais (deveres de conduta), devemos falar de violação positiva do contrato.

KK. Se considerarmos que a prestação principal foi a realização da venda, neste caso, por exercício do direito de preferência, a Recorrida violou deveres acessórios e laterais quando:

- a. incumpriu as concretas obrigações de promoção do imóvel que constavam da proposta que apresentou aos Recorrentes e que foi por estes contratada;
- b. se demitiu de apresentar o imóvel a outros potenciais interessados tendo assegurado o negócio para o alegado promitente comprador e por um valor fixado por baixo, ou seja, pelo valor mínimo estabelecido entre as partes, que impediu a venda do imóvel por melhor preço;
- c. demonstrou desconhecer as obrigações legais inerentes a um processo de venda de um imóvel, designadamente a de proceder a comunicações obrigatórias para efeitos do exercício de direito de preferência;
- d. disponibilizou documentação legalmente incorreta ao bem saber que o CPCV iria ser assinado por Procurador do EE e não informou a mandatária dos Recorrentes que, afinal, o elaborou e permitiu a sua assinatura por alguém cuja procuração se encontrava inválida;
- e. acabou por remeter aos inquilinos do imóvel as comunicações para o exercício de direito de preferência sem que o contrato promessa se encontrasse ainda celebrado e o sinal pago (o que, aliás, nunca acabou por acontecer), e nem sequer a reserva estava garantida;
- f. prestou falsas declarações ao colocar na plataforma que o imóvel se encontrava reservado sem que o potencial promitente comprador tivesse feito qualquer pagamento de reserva;
- g. prestou falsas declarações ao informar quem telefonou para a agência que o imóvel dos Recorrentes já se encontrava vendido apesar de não o estar;
- h. prestou aos Recorrentes informação inexata e, acima de tudo pouco clara, relativamente às datas em que o potencial promitente comprador iria estar em Portugal (EE), a quem iria assinar o CPCV e quando, e quando se iria proceder ao pagamento do sinal, induzindo-os inclusivamente em erro quanto à capacidade do promitente comprador para fazer esse pagamento...

i. sugeriu que o pagamento do sinal se concretizasse de forma ilícita – mediante entrega de mala e dinheiro – uma proposta que indicia, de forma clara, a prática de um crime de branqueamento de capitais (também dissimuladamente sugerida pelo gerente da Recorrida por SMS datada de 02-09-2023 em que no ponto 6 utiliza a expressão “se me faço entender” – cfr. documento n.º 6 da Contestação);

j. induziu os Recorrentes em erro quando reservou o imóvel apenas para um potencial comprador, apesar de nunca ter cobrado o valor devido para garantia da reserva.

LL. Ora, no n.º 1 do artigo 799.º o legislador refere que incumbe ao devedor provar que o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua.

MM. Todo o devedor que cumpre de forma defeituosa a sua obrigação fica imediatamente responsável pelo prejuízo que causar ao credor, ficando incumbido de provar que o cumprimento defeituoso não é culpa dele.

NN. O devedor deve ilidir a presunção caso não tenha culpa da situação em causa.

OO. Mal andou o tribunal a quo quando entendeu que os Recorrentes não fizeram prova de que a Recorrida cumpriu com as suas obrigações, reduzindo a questão à prevalência de um único investidor, já que recai sobre a Recorrida (devedora das citadas obrigações acessórias e laterais e dos deveres de conduta) provar que o cumprimento defeituoso de tais obrigações não procedeu de culpa sua.

PP. O cumprimento desconforme da Recorrida mostrou-se relevante já que acarretou danos para os Recorrentes, ou, pelo menos, desvalorizou, em muito, a prestação desde a perda de chance, a eliminação da possibilidade de ver o imóvel vendido por um preço superior, ao desgaste emocional

QQ. Existe um nexo de causalidade entre o cumprimento desconforme da Recorrida e os danos causados aos Recorrentes.

RR. A redução da contraprestação é um dos efeitos legais do cumprimento defeituoso.

SS. Os Recorrentes aceitaram a prestação/intermediação da Recorrida, mas com reserva.

TT. Quer isto dizer que aceitaram pagar-lhe uma comissão por ter o imóvel acabado por ser vendido em virtude do exercício do direito de preferência, mas reduzida ao valor mínimo contratualmente estabelecido em face do cumprimento defeituoso e desconforme de um conjunto de obrigações contratuais laterais e acessórias a que a Recorrida se encontrava estava adstrita por força do contrato que celebrou com os Recorrentes.

UU. O que os Recorrentes não poderiam era ter pago a contraprestação na sua totalidade como se a prestação tivesse sido cumprida sem vícios (artigo 911.º CC).

VV. A redução do preço impõe-se, à luz do princípio da boa-fé, para efeitos de reajustamento das prestações, evitando um intolerável desequilíbrio contratual.

WW. Concluindo, não tendo logrando a Recorrida (devedora da prestação sem vícios) ilidir a presunção de culpa contida no n.º 1 do artigo 799.º do 9.º Código Civil, verifica-se o concurso de todos os pressupostos ou requisitos da sua responsabilidade contratual, na qualidade de devedora adstrita à obrigação de cumprir.

XX. Perante o exposto, resulta de forma evidente que mal andou o Tribunal a quo ao julgar a ação procedente na parte em que condena os Recorrentes ao pagamento do valor da comissão contratualmente assumido, quando a Recorrida incorre em manifesto cumprimento defeituoso das obrigações que também contratualmente assumiu, impondo-se a sua substituição por outra que considere o alega e absolva os Recorrentes do pedido.

30- Para este efeito, impõe-se a correção dos os factos n.º 7, 13 e 15 da matéria de facto provada, devem passar a ter a seguinte redação:

a.7. na sequência do indicado em 6), no dia 27 de julho de 2023, os Réus reuniram com o DD, consultor da A. e com a Dr.ª KK na qualidade de Diretora Comercial da A., em que foram discutidas condições de uma parceria para a venda do sobredito prédio.

b.13. o imóvel dos RR. foi lançado na plataforma GERA, feito o upload de três fotografias do mesmo tiradas em data não concretamente apurada e tiradas por pessoa também não identificada, tendo esse mesmo sistema de gestão da A... gerado flyers e um placard de montra para distribuição e colocação por parte da A..

c.15. no dia 4 de agosto de 2023 o gerente da Autora acompanhou EE e o irmão, LL, numa visita que o mesmo efetivou ao antedito prédio, tendo, apenas, este último assinado a ficha de visita.

YY. Deve ser aditados os seguintes factos provados:

- a. O atendimento telefónico da loja da A. é feito pela testemunha CC, a qual transmite a potenciais interessados na aquisição dos imóveis em carteira a informação que lhe aparece na plataforma GERA: estado da negociação (reservado ou indisponível) do imóvel e respetivo valor;
- b. A testemunha CC não recebe fichas de reserva nem guarda consigo cheques ou quaisquer outros comprovativos de pagamento das reservas, a qual desconhece, assim, se os mesmos ocorrem ou não;
- c. Quem insere no sistema GERA a informação relativa ao estado da negociação dos imóveis é o próprio Gerente da A., FF (v.g., se está reservado ou vendido);
- d. O gerente da A. inseriu a informação de “reservado” na plataforma GERA após a assinatura da “ficha de reserva” no dia 10 de agosto de 2023;
- e. No dia 10 de agosto de 2023, o EE subscreveu uma “ficha de reserva”, mas não procedeu ao pagamento de qualquer valor a título de reserva.
- f. No decorrer do mês de agosto de 2023, mas em dias não concretamente apurados, as testemunhas GG e HH, contactaram telefonicamente a A., e a pessoa que as atendeu informou que o prédio já estava vendido e que o preço de venda rondava os 600.000 €, indicando, em substituição, que tinham outro imóvel nas proximidades disponível para venda por 400.000 €.

ZZ. Já no que diz respeito aos factos não provados, impõe-se o aditamento dos seguintes:

- a. O placard de anúncio do imóvel descrito em 2) foi colocado na montra antes do dia 9 de agosto de 2023;

O que objetivamente não poderia ter acontecido considerando que do documento n.º 7 junto com a Petição Inicial conjugado com o depoimento da testemunha CC, o imóvel só foi lançado na plataforma GERA no dia 09-08-2023, pelas 18:12h, momento a partir do qual os ficheiros de publicidade ficaram disponíveis para download e impressão em loja.

b. A A. elaborou um flyer personalizado do imóvel descrito em 2), bem como o folheto multizona, e os mesmos foram distribuídos pelos seus Consultores em Vila Nova de Famalicão e em outras zonas;

A Recorrida não elaborou qualquer flyer personalizado, porque o mesmo gerado automaticamente pela plataforma GERA quando a testemunha CC insere o imóvel na mesma, sendo que nenhuma prova foi produzida que permita concluir que os flyers foram, sequer, distribuídos.

c. Após o dia 3 de agosto de 2023, a A. contactou investidores referenciados em carteira própria e dos seus consultores;

Não foi feita prova neste sentido. Todos os contactos promovidos pela Recorrida, foram anteriores à celebração do contrato de mediação imobiliária com os Recorrentes.

d. O imóvel dos RR. foi publicitado nas redes sociais da A.;

Nenhuma prova foi feita neste sentido. Não foi junto qualquer documento que comprovasse que a Recorrida promoveu o imóvel em qualquer rede social sua ou dos seus consultores, exceção feita ao site da A....

e. O EE subscreveu, na presença do Gerente da Autora, a “ficha de visita”;

Conforme já supra se alegou e provou, quem assinou a ficha de visita foi o Sr. LL.

f. Entre o gerente da A. e o comprador, EE, existia uma relação de confiança preexistente decorrente dos negócios feitos entre os mesmos no passado;

Uma vez que a existir tal relação nunca o gerente da Recorrida teria confundido a pessoa que assinou a ficha de visita, e afirmado perentoriamente, como fez, que foi o Sr. EE a fazê-lo.

g. O gerente da A. contactou com o EE, telefonicamente, por diversas vezes a propósito do pagamento do sinal.

Resultou provado das declarações do Sr. EE que apenas foi contactado telefonicamente por duas vezes, uma para informar da aceitação da proposta de valor por si presente e outra para lhe ser transmitido que um dos arrendatários havia exercido o direito de preferência, e que em momento algum lhe foi pedido o valor do sinal.

Nestes termos, (...) deve a decisão recorrida ser revogada e substituída por outra que, acolhendo o entendimento supra exposto, julgue integralmente procedente o presente recurso.

6. Foram apresentadas contra-alegações.

7. Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II. DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO.

As questões vertidas nas conclusões recursórias são as seguintes .

. Da Impugnação da Decisão de Facto.

. Do Mérito da Sentença.

III. FUNDAMENTAÇÃO.

3.1 De Facto

A) Factos provados

O Tribunal a quo enumerou como provados os seguintes factos pertinentes para o julgamento do pleito:

1. A Autora é uma sociedade que tem como objeto a atividade de Mediação Imobiliária.

2. Pela ap. ...4 de 2003/02/28 afigurava-se registada a aquisição a favor dos Réus AA, residente na Rua ..., ... Porto, e BB das frações autónomas designadas pelas letras “A”, “B”, “C” e “D”, integrantes do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., Vila Nova de Famalicão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número ...9/19921222 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...34, da União das Freguesias

3. No final de junho de 2023, a Ré AA telefonou para a sede da Autora e, no decurso de uma conversação um funcionário da Autora, declarou que pretendia vender a totalidade do prédio descrito em 2) e que solicitava previamente a efetivação de uma avaliação do mesmo.

4. Em 05/07/2023, o gerente da Autora remeteu uma mensagem de correio eletrónico para os endereços de email dos Réus, consignando, designadamente, que:

“Sendo a Nossa equipa comercial especialista de zona, conhecedores do terreno e de toda a dinâmica da cidade, para além dos inúmeros negócios que temos vindo a desenvolver com investidores locais e oriundos de outras zonas do país, procedemos a um detalhado estudo de mercado do imóvel em questão.

Com recurso a uma amostra de 419 clientes e 501 pesquisas, reportadas a Junho de 2023, e com base nos valores reais de arrendamento praticados à data, entre os 3 pisos e as 4 frações, estimámos o valor do imóvel para uma rentabilidade mínima garantida de 5%, na ótica do investidor.

(...)

Como é possível verificar, se os valores dos arrendamentos se mantiverem inalteráveis (1.000,00 €; 350,00 €; 380,00 €), e para que o mercado investidor consiga obter uma rentabilidade mínima garantida de 5%, o valor do imóvel será de aproximadamente 300.000,00€.

Contudo, e dado o constante aumento do valor do arrendamento na cidade de Vila Nova de Famalicão, procedemos a um reajuste de valores dos arrendamentos para o valor m2 praticado atualmente, considerando sempre uma taxa mínima de rentabilidade de 5%.

(...)

Como é possível verificar na tabela acima, estudamos os valores m2 praticados no centro de Vila Nova de Famalicão ao longo de vários meses, na categoria comércio e serviços, o que nos permitiu criar um valor m2 de avaliação uniforme, de 1.645,50 € / m2, o que, multiplicando pelas diferentes áreas do imóvel, permite uma primeira avaliação real do imóvel de 557.824,50 €.

No entanto, o valor dos imóveis, em média, estão inflacionados pelo dobro do valor patrimonial atual, o que, e para este caso, teria um valor de 664.513,94 €. No entanto, esta modelagem implica a inclusão da inflação, o que torna a avaliação do imóvel menos rigorosa. Deste modo, procedemos à desinflação dos valores (em média 18%), permitindo um outro olhar sobre o valor do imóvel no mercado, de 544.901,43 €.

Por fim, recorreremos à técnica de homogeneização de valores, e procedemos a uma avaliação unificada do imóvel, tendo por base valores com e sem inflação, **sendo a avaliação final do imóvel de 551.362,97€.”**

5. Após, em 05/07/2023, o gerente da Autora remeteu uma mensagem de correio eletrónico para os endereços de email dos Réus, consignando, designadamente, que:

“ No decorrer da avaliação do imóvel, tomámos a liberdade de apresentar, de forma resumida, os Serviços Profissionais da A... Imobiliária Famalicão Norte, parte integrante da A..., objetivando-se uma comercialização SEGURA do imóvel.

Estamos certos de uma parceria de sucesso e segura, assente numa proposta de valor, nomeadamente:

- 1) Avaliação do Imóvel em função do Mercado - Procedemos a uma avaliação gratuita com base nas métricas de mercado, tendências, e valores de avaliação bancária;
- 2) Preparação Comercial do Imóvel para a Venda - Serviço de consultoria assente em estratégias que reforcem a atratividade do imóvel;
- 3) Foto-reportagem Profissional - Realização de um portefólio fotográfico profissional, destacando o imóvel, envolvente e potencial de atratividade. Vídeo e drone estão incluídos;
- 4) Publicação do Imóvel na Internet - Tripla abordagem digital do imóvel nas redes sociais, site da A... Famalicão Norte e Site da A..., gerador de 3.000.000 visitas mensais. Aplicação de estratégias agressivas a nível nacional e internacional;
- 5) Comunicação A... no Imóvel - Colocação de material publicitário A... no imóvel e nas proximidades ao mesmo, possibilitando uma maior qualificação de clientes compradores, visitas mais assertivas e fluxos de comunicação transparentes;
- 6) Plano de Comunicação e Marketing Agressivo - Definição e aplicação de estratégias de comunicação a múltiplos níveis (locais, regionais, nacionais e internacionais). Utilização da Montra A...; Folhetos de Zona, Folhetos Multi-zona; Revistas Regionais; Revistas Nacionais; Revistas Exclusivas; Revistas Oportunidades; Revistas Investimentos; Revistas Oportunidades e Revistas Digitais;

7) Seleção de Clientes Compradores - Seleção e Qualificação dos clientes compradores realmente interessados, capacitados e motivados para a compra. Evitamos "turismo imobiliário";

8) Departamento Processual - Departamento legal capacitado por assegurar a documentação legal do imóvel, financiamento bancário (clientes compradores) e acompanhamentos para escritura;

9) Sistema de Operações Partilhadas pela Rede A... e no Mundo - Mais de 200 agências em Portugal, compostas por 2500 colaboradores, capazes de vender os imóveis dos nossos clientes em qualquer parte do país. As 5000 agências A... em todo o mundo, juntamente com os 50.000 colaboradores, permitem vendas mais rápidas;

10) Acompanhamento Regular - Mantemos o cliente vendedor regularmente informado sobre a evolução da venda do imóvel, com base em reuniões periódicas e análise de relatórios de atividade;

11) Oferta da GARANTIA A... ao imóvel - Tornámos o imóvel mais atrativo para fecho de negócio com a oferta da Garantia A..., um seguro de imóvel novo que oferecemos aos imóveis usados."

6. Após, em 05/07/2023, o gerente da Autora remeteu uma mensagem de correio eletrónico para os endereços de email dos Réus, enunciando:

"Boa tarde.

Na forte expectativa de encontrá-los bem, e conforme conversa com o meu colega DD, Sou a informar disponibilidade total para reunirmos, presencialmente, no Porto, ou em Vila Nova de Famalicão, para melhor discutirmos a questão da venda do Vosso imóvel.

Na eventual impossibilidade de reunir presencialmente, podemos sempre reunir digitalmente, via plataforma zoom."

7. Na sequência do indicado em 6), no decurso do mês de julho de 2023, em dia não concretamente apurado, os Réus reuniram com o gerente da Autora, em que foram discutidas condições de uma parceria para a venda do sobredito prédio.

8. No final do mês de julho de 2023, DD, consultor da Autora, telefonou a EE, na qualidade de "investidor" da mesma, declarando averiguar se o mesmo estaria interessado na compra do prédio indicado em 2).

9. Em 12 de julho e 01 de agosto de 2023, o gerente da Autora remeteu mensagens de correio eletrónico, respetivamente, para os endereços de email de JJ e II, na qualidade de “investidores” da antedita, enunciando uma análise à projeção de venda do antedito prédio.

10. No dia 02 de Agosto de 2023, a Ré remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email do gerente da Autora, consignando: “Conforme falado telefonicamente esta manhã, confirmo, agora por escrito, que queremos avançar com a parceria, e aceitamos a vossa proposta com as seguintes alterações: Comissão de 5%; Regime de Exclusividade de 9 meses – até 30 de abril de 2024; Colocação do prédio à venda por 610.000 euros; Limite mínimo: 550.000 euros”.

11. Em decorrência do referenciado em 10), o gerente da Autora, na qualidade de mediadora, e os Réus AA e BB, como clientes, subscreveram um escrito com a epígrafe “Contrato de Mediação Imobiliária n.º ...9A, com referência ao prédio descrito em 2), frações A, B, C e D, no qual foi aposta a data de 31/07/2023, consignando:

- a) Preço de venda: €610.000,00, com o limite mínimo de €550.000;
- b) Remuneração: 5% sobre o preço do negócio, com o valor mínimo de €6.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%;
- c) Prazo do contrato: 9 meses, sem renovação;
- d) Regime de contratação: exclusividade;
- e) Serviços acessórios: envio de cartas de direito de preferência aos inquilinos.

12. No âmbito das cláusulas contratuais gerais do escrito mencionado em 11) enuncia-se, designadamente, que:

“I. IDENTIFICAÇÃO DA MEDIADORA IMOBILIÁRIA

1 — O primeiro contraente, adiante designado por MEDIADORA, na disposição legal de empresa de mediação imobiliária com o nome comercial A... FAMALICÃO NORTE, e designação completa A... LDA, com sede social na Rua Trofa, com o código postal com o capital social de €2.500.00, e com o NIPC N.º ...00, detentora da licença AMI N.º ...67, emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC).

2 — Para garantia da responsabilidade emergente da sua atividade profissional, a MEDIADORA celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil no valor de €150.000.00. apólice N.º ...10. através da seguradora B.... S.A.

II. FORO COMPETENTE

Para dirimir quaisquer litígios emergentes da execução do presente contrato, as partes acordam entre si estabelecer como competente o Foro da Comarca de Santo Tirso, com a expressa renúncia a qualquer outro.

(...)

V. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1 — O IMÓVEL a que diz respeito o presente Contrato de Mediação Imobiliária (CMI) está identificado na primeira página do presente contrato e é doravante designado por IMÓVEL.

(...)

VI. IDENTIFICAÇÃO DO NEGÓCIO

1 —A MEDIADORA obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir encontrar interessado na Compra. Trespasse. Arrendamento. Permuta, Cessão de Posição ou Outro tipo de objeto de venda que esteja assinalado na secção IDENTIFICAÇÃO DO NEGÓCIO da segunda página do presente contrato, pelo preço assinalado na mesma secção, desenvolvendo para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis.

(...)

VIII. REGIME DE CONTRATAÇÃO

1 — O CLIENTE contrata a MEDIADORA no regime indicado na secção REGIME DE CONTRATAÇÃO. Na segunda página do presente contrato.

2 — O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a MEDIADORA contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência.

X. REMUNERAÇÃO

A remuneração será devida à MEDIADORA, se esta ou se uma das sociedades de mediação que integram a Rede A... em Portugal conseguir encontrar interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artº 19.º da Lei 15/2013, de 08 de fevereiro.”

13 Entre os dias 02 e 03 de agosto de 2023, na sequência do referenciado em 10) e 11), a Autora colocou um anúncio nas suas instalações e no respetivo site da internet, consignando que o prédio indicado em 2), frações A, B, C e D), se afigurava à venda pelo preço de €610.000,00 (seiscentos e dez mil euros), e procedeu à elaboração de flyers da publicidade do imóvel, com três fotografias do mesmo, os quais foram colocados, nomeadamente, em diversas caixas do correio dos residentes na cidade de Vila Nova de Famalicão.

14. No circunstancialismo indicado em 12), os funcionários da Autora colocaram uma placa na fachada do prédio enunciado em 2) consignando que o mesmo estava à venda.

15. No início de agosto de 2023, o gerente da Autora, FF, acompanhou LL, irmão de EE, em duas visitas que o mesmo efetuou ao antedito prédio.

16. Nos dias seguintes, o antedito EE apresentou ao gerente da Autora uma proposta de compra do prédio enunciado em 2), frações A, B, C e D), no valor de €550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil euros).

17. O gerente da Autora declarou comunicar a sobredita proposta aos Réus, os quais declararam aceitar a mesma.

18. Em 10 de agosto de 2023 o predito EE subscreveu uma “ficha de reserva” do prédio indicado em 2), frações A, B, C e D), cujo teor foi remetido para os Réus.

19. Em 22 de agosto de 2023, a Autora, remeteu missivas em nome dos Réus para os inquilinos das frações A, B, C e D) do prédio indicado em 2), designadamente, para a Farmácia C..., Lda, que recebeu a mesma, a qual consignava a proposta de compra do mesmo descrita em 16) e declarava notificar a antedita para exercer o direito de preferência.

20. Em 25 de agosto de 2023, os Réus AA e BB, na qualidade de promitentes vendedores, subscreveram um escrito com a epígrafe “Contrato Promessa de Compra e Venda”, no âmbito do qual declararam prometer vender a EE prédio mencionado em 2), frações A, B, C e D), pelo preço de €550.000,00

(quinhentos e cinquenta mil euros), consignando-se o pagamento na antedita data do montante de €100.000,00 (cem mil euros) a título de sinal.

21. O escrito referido em 20), foi subscrito por LL, irmão de EE, a título de promitente comprador.

22. Após o enunciado em 21), a direção comercial/gerência da Autora remeteu cópia do sobredito “Contrato Promessa de Compra e Venda” por mensagem de correio eletrónico enviada para o endereço de mail dos Réus.

23. Em decorrência do referenciado em 21) e 22), no final de agosto de 2023, MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da gerência da Autor, declarando solicitar um aditamento ao predito “contrato promessa” no qual constasse a procuração emitida por EE a favor de LL.

24. Em 04 de setembro de 2023, a antedita MM enviou uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da advogada a Autora, NN, consignando “Na sequência da nossa conversa telefónica de hoje e considerando que o procurador do promitente comprador vai hoje entregar-vos a procuração que legitima a assinatura do CPCV em nome do representado, agradeceia então que me enviasse cópia da mesma procuração a fim de sanarmos depois, mediante aditamento ao CPCV, a falta de menção no CPCV da assinatura do mesmo sob procuração e formalizarmos, assim, a legitimidade representativa.”

25. Em 11 de setembro de 2023, a antedita MM enviou uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da advogada a Autora, NN, consignando:

“Junto envio aditamento de retificação do CPCV assinado no dia 25 de AGOSTO, o qual deverá ser assinado pelas partes.

A procuração do promitente comprador deve constar em anexo ao CPCV + aditamento.”

26. Em 15 de setembro de 2023, MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da gerência da Autora, enunciando “Pode, por favor, informar-me se o aditamento para validação do CPCV já se encontra assinado pelo procurador do promitente comprador?”.

27. Na sequência do mencionado em 26), em 15/09/2023, o gerente da Autora remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da predita MM, consignando “Sou a informar que o procurador do promitente comprador está ausente de Portugal, pelo que, no início da próxima semana, irá deslocar-se à nossa agência para proceder à respetiva assinatura.”

28. Em 13 de setembro de 2023, o advogado da Farmácia C..., Lda remeteu uma missiva para os Réus, recebida pelos mesmos em 18/09/2023, na qual comunicou “exercer o direito legal de preferência, declarando expressamente que aceitamos comprar a totalidade do imóvel nas condições propostas pelo interessado pela quantia global de 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil euros).

29. Em 21 de setembro de 2023, MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da gerência da Autora, enunciando, designadamente, que “em virtude do exercício do direito legal de preferências, nas condições propostas pelos proprietários, por parte de um dos inquilinos, se dá sem efeito todo o processo pré negocial encetado com o promitente comprador, Sr. EE e seu procurador, através da vossa agência.”

30. Em 22 de setembro de 2023, a MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da sobredita NN, consignando, designadamente, que

“O anúncio na Casa Pronta já se encontra efetuado há algum tempo.

Não é vontade dos meus Constituintes celebrar a escritura pública nas vossas instalações pelo que o agendamento do local, data e horário da mesma será feito diretamente por nós e o/a Preferente.

Dar-lhes-emos, no entanto, conhecimento de quando tivermos estas informações de modo mais preciso.”

31. Em 22 de setembro de 2023, NN, na qualidade de advogada da Autora, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da predita MM, consignando, designadamente, que:

“Fico a aguardar que me informe o local, data e hora da referida escritura, dado que o presente negócio tem intervenção de mediação imobiliária, pelo que se torna necessário de que a Imobiliária se encontre representada no referido ato, neste caso, por mim.”

32. Em 04 de outubro de 2023, NN, na qualidade de advogada da Autora, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da predita MM, consignando, designadamente, que

“No seguimento do assunto que temos em “mãos”, atinente à venda do Imóvel identificado em assunto, é do nosso conhecimento de que todos os Inquilinos do referido prédio terão já comunicado a sua vontade em não exercer o direito de preferência, com exceção do Inquilino que tem de arrendamento a fração destinada a comércio - Farmácia - e que por via disso irá adquiri-la nos trâmites, condições e valor aludidos na missiva por nós enviada a todos os inquilinos.

Neste sentido, solicito pelo presente à Ilustre Colega, o que desde já muito agradeço, o favor de me remeter as comunicações enviadas pelos Inquilinos com a data que o comunicaram, para que possamos informar o cliente comprador e respetivo procurador que manifestou interesse em adquirir o referido Imóvel no caso de os inquilinos não exercerem o direito de preferência na predita aquisição, o que acabou por suceder.

Aproveito o ensejo para indagar junto da Ilustre Colega de se já há data e hora prevista para a outorga da escritura pública, assim como o respetivo local, solicitando que a aludida informação nos seja comunicada atempadamente a fim de que a mediadora se possa fazer representar.”

33. Em 19 de outubro de 2023, a Autora emitiu a fatura n.º FT 12023361/34, no valor de €13.750,00, acrescido de IVA de 23%, consignando o total de €16.912,50, com referência a comissão de mediação imobiliária e data de vencimento em 19/10/2023, a qual foi remetida por correio eletrónico para o endereço de email da Ré AA.

34. Em 19 de outubro de 2023, a Autora emitiu a fatura n.º FT 2023361/35, no valor de €13.750,00, acrescido de IVA de 23%, consignando o total de €16.912,50, com referência a comissão de mediação imobiliária e data de vencimento em 19/10/2023, a qual foi remetida por correio eletrónico para o endereço de email do Réu BB.

35. Em 20 de outubro de 2023, no Cartório Notarial sito na Rua ..., Porto, lavrou-se escritura pública com a epígrafe “Compra e Venda”, no âmbito da qual os Réus BB e AA declararam vender o prédio descrito em), frações A, B, C e D à Farmácia C..., Lda, que declarou comprar, pelo preço total de €550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil euros).

36. No âmbito da escritura indicada em 35), consignou-se que, na realização do negócio, houve intervenção da Autora na qualidade de mediadora imobiliária.

37. Em 26 de outubro de 2023, a Ré AA efetuou a transferência bancária do valor de €3.690,00, o qual foi creditado na conta aberta em nome da Autora com o IBAN ...38.

38. Em 26 de outubro de 2023, a Ré AA efetuou a transferência bancária do valor de €3.690,00, o qual foi creditado na conta aberta em nome da Autora com o IBAN ...38.

B) Factos não provados

39. No circunstancialismo indicado em 20), o predito EE efetuou o pagamento do sinal de €100.000,00 (cem mil euros).

40. No circunstancialismo descrito em 4) a 8), 11) a 18) e 20), o gerente e funcionários da Autora agiram com o propósito de defender tão-só os interesses do “investidor” EE.

41. Entre os dias 02 e 22 de agosto de 2023, várias pessoas telefonaram para a sede da Autora declarando solicitar informações referentes á venda do sobredito prédio, sendo que o gerente e os funcionários da mesma declararam que o antedito já tinha sido vendido.

3.2.Da Impugnação da decisão de facto.

Os réus -recorrentes impugnam os itens 7º, 13º e 15º da decisão de facto, pretendem o aditamento de factos aos factos provados e também aos factos não provados, nos seguintes termos:

Alegam que os factos n.º 7, 13 e 15 da matéria de facto provada, devem passar a ter a seguinte redação:

a. 7. na sequência do indicado em 6), no dia 27 de julho de 2023, os Réus reuniram com o DD, consultor da A. e com a Dr.ª GG na qualidade de Diretora Comercial da A., em que foram discutidas condições de uma parceria para a venda do sobredito prédio.

b. 13. o imóvel dos RR. foi lançado na plataforma GERA, feito o upload de três fotografias do mesmo tiradas em data não concretamente apurada e tiradas por pessoa também não identificada, tendo esse mesmo sistema de gestão da

A... gerado flyers e um placard de montra para distribuição e colocação por parte da A..

c. 15. no dia 4 de agosto de 2023 o gerente da Autora acompanhou EE e o irmão, LL, numa visita que o mesmo efetivou ao antedito prédio, tendo, apenas, este último assinado a ficha de visita.

Para o item 7º convocam o depoimento da testemunha DD, comercial (consultor) da Recorrida e o documento 7º da petição inicial.

Por outro lado, a recorrida convoca os depoimentos de Drª KK e DD.

Quanto ao item 13º convocam o depoimento da testemunha DD, comercial (consultor) da Recorrida e o documento 7º da petição inicial

Quanto ao item 15 (No dia 4 de agosto de 2023 o gerente da Autora acompanhou EE e o irmão, LL, numa visita que o mesmo efetivou ao antedito prédio, tendo, apenas, este último assinado a ficha de visita) os recorrentes convocam o depoimento de parte de FF, o depoimento da testemunha EE e o doc nº11 junto à petição inicial, o qual. traduz uma ficha de visita.

Apreciando e decidindo:

Item 7º

Nesta parte, reapreciamos o depoimento da testemunha DD, comercial (consultor) da Recorrida e o documento 7º da petição inicial e convencemo-nos que na sequência do indicado em 6), no dia 27 de julho de 2023, os Réus reuniram com o DD, consultor da A. e com a Dr. KK na qualidade de Diretora Comercial da A., em que foram discutidas condições de uma parceria para a venda do sobredito prédio DD, comercial (consultor) da Recorrida, sendo que essas discussões e o resultado subsequente foram sendo acompanhadas pelo gerente da Autora, FF, que não estava presente fisicamente, mas que concordou com as mesmas.

Assim, o item 7º dos factos provados passa a ter a seguinte redacção.

Na sequência do indicado em 6), no dia 27 de julho de 2023, os Réus reuniram com o DD, consultor da A. e com a Dr.ª KK na qualidade de Diretora Comercial da A., em que foram discutidas condições de uma parceria para a venda do sobredito prédio, sendo que essas discussões e o resultado subsequente foram acompanhadas pelo gerente da Autora, FF, que concordou com as mesmas.

Item 13º

Reapreciado o depoimento CC, coordenadora da loja da Autora há cerca de 7 anos, esta testemunha, que revelou conhecer os factos, explicitou com o mínima de plausibilidade o procedimento de publicitação da venda do prédio dos Réus, v.g., no site da A..., com os flyers distribuídos, nomeadamente, em caixas do correio, a placa colocada no imóvel.

A propósito, também reapreciamos, fotografias e prints juntos com a petição inicial e sobretudo o doc nº7 junto com a petição inicial.

Daquele depoimento resulta que só após as 18h12 do dia 9 de agosto de 2023 - quando a testemunha CC inseriu o imóvel na plataforma GERA -, é que a Recorrida ficou em condições de poder colocar placard de venda na sua montra de loja, imprimir e distribuir flyers e folhetos de zona e multizona, tendo, a partir daí, ficado o imóvel também publicitado no site da A....

E no dia seguinte (10/8/2023) o imóvel passou, por ação do gerente da Recorrida, FF, e tal como por este confirmado, ao estado de “reservado.

Isto posto, resulta para nós que o juízo probatório positivo vertido no item 13.º dos factos provados, por forma a revelar a prova produzida, deve ser alterado nos termos pretendidos pelos recorrentes.

Pelo que, nesta parte, merece provimento a impugnação de facto e o item 13.º dos factos provados, passa a ter a seguinte redacção:

“13. o imóvel dos RR. foi lançado na plataforma GERA, feito o upload de três fotografias do mesmo tiradas em data não concretamente apurada e tiradas por pessoa também não identificada, tendo esse mesmo sistema de gestão da A... gerado flyers e um placard de montra para distribuição e colocação por parte da A..”

Item 15º

Reapreciados os meios de prova convocados, resulta para nós que a redação do item 15º dos factos provados deve ser alterada no sentido pretendido por forma a revelar a nossa convicção resultante da reapreciação conjugada dos meios de prova.

Assim, o item 15º dos factos provados passa a ter a redação seguinte:

“15. No dia 4 de agosto de 2023 o gerente da Autora acompanhou EE e o irmão, LL, numa visita que o mesmo efetivou ao antedito prédio, tendo, apenas, este último assinado a ficha de visita.”

Os recorrentes pretendem ainda:

O aditamento dos seguintes factos provados:

- “a. O atendimento telefónico da loja da A. é feito pela testemunha CC, a qual transmite a potenciais interessados na aquisição dos imóveis em carteira a informação que lhe aparece na plataforma GERA: estado da negociação (reservado ou indisponível) do imóvel e respetivo valor;
- b. A testemunha CC não recebe fichas de reserva nem guarda consigo cheques ou quaisquer outros comprovativos de pagamento das reservas, a qual desconhece, assim, se os mesmos ocorrem ou não;
- c. Quem insere no sistema GERA a informação relativa ao estado da negociação dos imóveis é o próprio Gerente da A., FF (v.g., se está reservado ou vendido);
- d. O gerente da A. inseriu a informação de “reservado” na plataforma GERA após a assinatura da “ficha de reserva” no dia 10 de agosto de 2023;
- e. No dia 10 de agosto de 2023, o EE subscreveu uma “ficha de reserva”, mas não procedeu ao pagamento de qualquer valor a título de reserva.
- f. No decorrer do mês de agosto de 2023, mas em dias não concretamente apurados, as testemunhas GG e HH, contactaram telefonicamente a A., e a pessoa que as atendeu informou que o prédio já estava vendido e que o preço de venda rondava os 600.000 €, indicando, em substituição, que tinham outro imóvel nas proximidades disponível para venda por 400.000 €.”

Convocam: depoimento da testemunha CC, depoimento de parte de FF, depoimentos das testemunhas GG, HH,

E pretendem o aditamento aos factos não trovados, dos seguintes factos:

“a. O placard de anúncio do imóvel descrito em 2) foi colocado na montra antes do dia 9 de agosto de 2023;

O que objetivamente não poderia ter acontecido considerando quedo documento n.º7 junto com a Petição Inicial conjugado com o depoimento da testemunha CC, o imóvel só foi lançado na plataforma GERA no dia 09-08-2023, pelas 18:12h, momento a partir do qual os ficheiros de publicidade ficaram disponíveis para download e impressão em loja.

b. A A. elaborou um flyer personalizado do imóvel descrito em 2), bem como o folheto multizona, e os mesmos foram distribuídos pelos seus Consultores em Vila Nova de Famalicão e em outras zonas;

A Recorrida não elaborou qualquer flyer personalizado, porque o mesmo gerado automaticamente pela plataforma GERA quando a testemunha CC insere o imóvel na mesma, sendo que nenhuma prova foi produzida que permita concluir que os flyers foram, sequer, distribuídos.

c. Após o dia 3 de agosto de 2023, a A. contactou investidores referenciados em carteira própria e dos seus consultores;"

Alegam no essencial, que não foi feita prova neste sentido e convocam depoimento de EE.

Apreciando e decidindo:

. Relativamente à pretensão de aditamento de factos aos factos provados.

Não se vislumbra, de modo algum, qual a utilidade em ver provados factos irrelevantes para a decisão da causa, tais como, aqueles vertidos nas alíneas a) a e), supra referidas.

Tratam-se de facto instrumentais, relativos às funções e actos praticados por uma testemunha, a actos de publicidade praticados pela autora, a reserva feita pela autora na plataforma GERA após a assinatura da “ficha de reserva” no dia 10 de agosto de 2023, desacompanhada do pagamento de qualquer valor a título de reserva

E quanto ao facto descrito na alínea f.

(No decorrer do mês de agosto de 2023, mas em dias não concretamente apurados, as testemunhas GG e HH, contactaram telefonicamente a A., e a pessoa que as atendeu informou que o prédio já estava vendido e que o preço de venda rondava os 600.000 €, indicando, em substituição, que tinham outro imóvel nas proximidades disponível para venda por 400.000 €),

nesta parte, feita que foi a reprodução dos depoimentos das testemunhas GG e HH, a primeira, mãe dos apelantes, e a segunda, técnica de enfermagem, amiga dos réus, no essencial, disseram que, após visualizarem a placa no

prédio a publicitar a venda, telefonaram para a A... e disseram-lhes que o imóvel estava vendido.

Todavia, estes depoimentos, revelaram-se pouco consistentes, porque não especificaram o dia das ocorrências telefónicas, nem se esses telefonemas ocorreram antes ou depois da assinatura pelos Réus do contrato promessa).

De resto, a mãe dos Réus declarou ignorar como decorreu o negócio dos autos, declarou ignorar o valor pelo qual era anunciado a venda do imóvel.

Assim, relativamente à pretensão de aditamento as factos provados do facto vertido na al. F) a mesma não merece provimento.

. Relativamente à pretensão de aditamento de factos aos factos não provados, a seguir reproduzidos:

(a. O placard de anúncio do imóvel descrito em 2) foi colocado na montra antes do dia 9 de agosto de 2023;

b. A A. elaborou um flyer personalizado do imóvel descrito em 2), bem como o folheto multizona, e os mesmos foram distribuídos pelos seus Consultores em Vila Nova de Famalicão e em outras zonas;

c. Após o dia 3 de agosto de 2023, a A. contactou investidores referenciados em carteira própria e dos seus consultores)

Diremos o seguinte:

A factualidade apurada e não impugnada é por si suficiente para sustentar o juízo de procedência da acção vertido na sentença.

Logo, acrescentar outros factos não provados, que nem sequer são determinantes para alterar o sentido decisório da sentença recorrida, a reapreciação de meios de prova sobre a respectiva materialidade, torna-se irrelevante juridicamente.

Assim, a apreciação e decisão desta pretensão revela-se inútil e, por isso, declaramos prejudicado o conhecimento desta pretensão, ao abrigo do princípio contido no art 130º do CPC.

Em consequência das considerações expostas a impugnação da decisão de facto, merece parcial provimento, reproduzindo-se aqui as alterações feitas relativamente aos itens impugnados:

Item 7º dos factos provados:

.Na sequência do indicado em 6), no dia 27 de julho de 2023, os Réus reuniram com o DD, consultor da A. e com a Dr.KK na qualidade de Diretora Comercial da A., reunião em que foram discutidas condições de uma parceria para a venda do sobredito prédio, sendo que essas discussões e o resultado subsequente foram acompanhadas pelo gerente da Autora, FF, que concordou com as mesmas.

.Item 13º dos factos provados:

“13. O imóvel dos RR. foi lançado na plataforma GERA, feito o upload de três fotografias do mesmo tiradas em data não concretamente apurada e tiradas por pessoa também não identificada, tendo esse mesmo sistema de gestão da A... gerado flyers e um placard de montra para distribuição e colocação por parte da A..”

.Item 15º dos factos provados:

“15. No dia 4 de agosto de 2023 o gerente da Autora acompanhou EE e o irmão, LL, numa visita que o mesmo efetivou ao antedito prédio, tendo, apenas, este último assinado a ficha de visita.”

3.3. O DIREITO

3.3.1. Qualificação do contrato celebrado entre autora e réus,.

Da factualidade provada, (itens 3º a 38º, dos factos provados) resulta que os réus-recorrentes eram proprietários de um prédio urbano arrendado, com vários inquilinos.

Celebraram com a autora, sociedade de mediação imobiliária, contrato de mediação, mediante o qual esta se obrigou a promover a venda do prédio, mediante comissão em caso de concretização do negócio.

Efectivamente, a qualificação da relação contratual a que respeita o presente litígio como contrato de mediação imobiliária parece incontroversa não sendo objecto do recurso.

Sempre diremos que a Lei nº. 15/2013, de 08/02, que estabelece o Regime Jurídico a que fica sujeita a actividade de mediação imobiliária (os artigos 16º e 32º foram alterados pelo artº. 3º do DL nº. 102/2017, de 23/08), constitui a referência normativa, por ser a lei que à data era aplicável.

E o nº. 1, do artº. 1º, define o seu objeto:

“a presente lei estabelece o regime jurídico a que fica sujeito o acesso e o exercício da atividade de mediação imobiliária, conformando -o com a disciplina constante do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpôs para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno”.

Acrescentando o artº. 2º, nºs. 1 e 2, no que concerne às definições, que:

“1 — A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios 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.

2 — A atividade de mediação imobiliária consubstancia- -se também no desenvolvimento das seguintes ações:

a)- Prospeção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes;

b)- Promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões”.

Especificamente no que concerne ao contrato de mediação imobiliária, o nº. 1 do artº. 16º impõe a sua obrigatoriedade outorga sob a forma escrita, sendo que um dos elementos que consta obrigatoriamente no contrato é “a referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente” – a alínea g), do nº. 2.

Acrescenta o nº. 3, do mesmo normativo, que “quando o contrato for omissivo quanto ao respetivo prazo de duração, considera -se celebrado por um período de seis meses”.

Por sua vez, prescrevendo acerca da remuneração da empresa, estatuem os nºs. 1 e 2 e 4 do artº. 19º, que:

“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.(...)

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

Importa ainda considerar, o estatuído na Portaria nº. 228/2018, de 13/08, que aprovou o modelo de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais, referenciando o nº. 1, do artº. 2º que “a empresa de mediação imobiliária que opte por utilizar o modelo de contrato com cláusulas contratuais gerais anexo à presente portaria, que dela faz parte integrante, fica dispensada de submeter a aprovação prévia o contrato de mediação imobiliária”.

E a propósito, sempre se dirá, seguindo de perto o Acórdão desta Relação de 30.06.2022, no processo n.º12308/21.7T8PRT.P1, in www.dgsi.pt^[1].

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

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

Para Fernando Baptista Oliveira^[2], o contrato de mediação é aquele em que «uma parte (o mediador) se vincula para com a outra (o comitente ou solicitante) a, de modo independente e mediante retribuição, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre este último e terceiros (os solicitados) com vista à eventual conclusão definitiva de negócio jurídico.

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

Este autor assinala ainda que os elementos caracterizadores deste contrato são: «obrigação de aproximação de sujeitos; actividade tendente à celebração do negócio; imparcialidade; ocasionalidade; retribuição». E a propósito da imparcialidade sublinha que «o mediador não age por conta do comitente, nem no interesse deste. A imparcialidade impõe ao mediador o dever de se comportar, perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios e de modo a evitar danos para qualquer deles; nomeadamente deverá avisar ambas as partes quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não).

Para Maria de Fátima Ribeiro, in Contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração, Revista de direito comercia, 2017, pág. 227^[3], «o mediador apenas adquire o direito a ser remunerado se exercer a sua actividade; mas, a menos que tal resulte expressamente do contrato de mediação, dificilmente se pode determinar, em termos muito exactos, em que actos deve ela consistir, sendo apenas relevante que essa actividade (material) tenha sido causal do negócio que o comitente veio a celebrar com terceiro(..). Por outras palavras, não se exige nenhum grau de esforço específico, nem é necessário que o mediador intervenha em todas as fases do negócio. Porém, deve ter agido de modo a proporcionar a aproximação entre o comitente e o terceiro especificamente interessado no negócio que o comitente quer celebrar.»A

A celebração do contrato visado não faz parte da prestação do mediador, é um acontecimento externo à dita prestação. Constitui, como referido, circunstância futura e incerta, da qual as partes fazem depender um dos efeitos do contrato – a remuneração devida ao mediador, ou seja, a prestação do cliente”.^[4]

A actividade de mediação “não incorpora a celebração do contrato visado, nem em representação do cliente, nem em nome próprio ; os eventuais atos jurídicos acessórios da atividade mediadoras poderão ser efetuados em representação do cliente se tiverem sido expressamente solicitados e se o

poder representativo tiver sido conferido no contrato de mediação ; o mediador age como simples transmissor de informações e outras declarações das futuras partes”. [5]

Da Cláusula de Exclusividade.

A mediação pode ser acordada com ou sem exclusividade. Dentro do tipo contrato de mediação com exclusividade pode ainda distinguir-se a convenção de exclusividade simples e a de exclusividade reforçada.

Distinguem-se essas sub-espécies por na primeira estar vedada a intervenção na publicidade e angariação do negócio mediado de outras mediadoras, para além da contratada, e na segunda estar vedada a realização do negócio mediado sem intervenção da mediadora contratada na publicidade e angariação.

Ou seja, mediante a convenção de exclusividade simples o cliente da mediadora obriga-se a não contratar com outra mediadora a mediação do negócio, enquanto pela convenção de exclusividade reforçada o cliente da mediadora se obriga a tal e ainda a não angariar o negócio por si mesmo [6]

Em rigor, a obrigação de não realizar por si próprio o negócio, típica da exclusividade reforçada, não corresponde a uma obrigação de não contratar, antes significa que, contratando, será sempre devida à Mediadora a remuneração como se a angariação tivesse sido feita por ela.

Assim, a cláusula de exclusividade reforçada tem de ter-se como implicando a obrigação de remunerar em caso em que a angariação não é feita pela mediadora e não como uma proibição de o proprietário dispor do bem, limitando o direito de propriedade numa das suas dimensões fundamentais.

Do direito à Remuneração e do nexo de causalidade entre a actividade mediação imobiliária e a conclusão do negócio visado.

Tendo em conta o art. 19 nº1 da Lei nº 15/2013 (“a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação”) é hoje incontroversa a exigência do nexo causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio.

No contrato de mediação com a cláusula de exclusividade a remuneração é devida não só com a conclusão e perfeição do contrato visado (art.19 nº1), nos

termos gerais, mas também quando o negócio visado não se realize, desde que seja por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel (art.19 nº2).

De resto, como é sabido, na vigência do DL nº285/92 de 25/9, havia dúvidas sobre o momento em que emerge a obrigação de o cliente remunerar o mediador, e a jurisprudência sustentava ser necessário uma relação de causa/efeito entre a actividade do mediador e o negócio realizado, exigindo-se que o negócio se concluísse como consequência adequada da actividade do mediador. Por isso, o DL nº77/99, entre cujas motivações esteve – como se afirma no Preâmbulo - a de “clarificar o momento e estabelecer as condições em que é devida a remuneração pela actividade de mediação imobiliária” plasmou no seu art. 19, nº1 que “a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação”, e que passou para o art. 18 nº1 do DL nº 211/2004 de 20/10 e agora para a norma do art. 19 nº1 da Lei nº 15/2013.

A revelar, repete-se, que é hoje incontroversa a exigência do nexo causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio.

O mediador tem, pois, uma obrigação de meios, consistente em desenvolver diligências adequadas à promoção do negócio, e não uma obrigação de resultado. O seu direito à remuneração depende de a sua intervenção ter sido causal ou determinante para a concretização do contrato.

No contrato de mediação com a cláusula de exclusividade a remuneração é devida não só com a conclusão e perfeição do contrato visado (art.19 nº1), nos termos gerais, mas também quando o negócio visado não se realize, desde que seja por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.

Dispõe o art.19 nº2 da Lei nº 15/2013:

“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”.

No contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, em que o contrato visado não se concluiu, o direito à remuneração pressupõe a comprovação de que a falta de conclusão do negócio se deveu a “causa imputável” do cliente.

A propósito da interpretação do art.19 nº2 da Lei nº 15/2013, refere Higinia Orvalho Castelo que a mediadora terá apenas demonstrar que cumpriu a sua obrigação, ou seja, que diligenciou quanto à obtenção e um interessado “genuinamente interessado” e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi acordado, pelo que “Provando a mediadora que efectuou com sucesso a sua prestação, poderá o cliente eximir-se à remuneração mediante a prova de que o contrato não se concretizou por causa que não lhe é imputável (porque por exemplo, recebeu entretanto e inesperadamente, uma ordem de expropriação, ou porque o terceiro não obteve o crédito necessário à realização do negócio ou desistiu por qualquer outra razão “ (O Contrato de Mediação, pág. 432).

Importa saber em que consiste a “causa imputável”. A lei não o define, mas trata-se de uma expressão utilizada no âmbito do direito civil das obrigações (cf., por ex., arts.432 nº2, 505, 520, 790 nº1, 801 nº1 CC).

A interpretação remete-nos para a teoria da imputação no âmbito do incumprimento das obrigações e mais especificamente com incidência no contrato de mediação imobiliária. Desde logo a imputação objectiva entre o comportamento do comitente e a frustração do contrato visado, angariado pela empresa mediadora, implicando um juízo de causalidade adequada entre o facto do comitente e o resultado (impossibilidade da realização da prestação do contrato visado). Mas também o nexos de imputação subjectiva, a culpa, enquanto juízo de censura ético-jurídica, aferida segundo o padrão de conduta exigível.

No contrato de mediação simples a mediadora o direito à remuneração está dependente da conclusão e perfeição do negócio visado, exigindo o nexos de causalidade adequada entre a actividade da mediadora e tal conclusão.

Como é sabido, sobre a carga probatória em sede de responsabilidade contratual, ao credor incumbe a prova da existência da obrigação e ao devedor a prova do cumprimento ou a impossibilidade da prestação por causa que não lhe seja imputável (cf., por ex., Vaz Serra, BMJ 47, pág.98 e segs., Galvão Telles, Direito das Obrigações, 4ª ed., pág. 254, Nuno Oliveira, “ Ónus da Prova e Não Cumprimento das Obrigações”; Scientia Jurídica, XLIX, 2000, nº283/285, pág.174 e segs.).

3.3.2..Na situação dos autos, em conformidade com o tecido fáctico apurado, [7] provou-se que, no exercício da actividade comercial da ré, no ano de 2023, esta outorgou com os réus um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, pelo prazo de nove meses, e, nos termos do qual ficaram os

réus obrigados a pagarem à ré a quantia correspondente a 5% sobre o preço do negócio, com o valor mínimo de €6.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%, prevendo o contrato como serviços acessórios o envio de cartas de direito de preferência aos inquilinos.

A mediadora angariou um interessado que apresentou proposta de compra, a qual foi aceite pelos réus.

Em cumprimento da lei, a mediadora comunicou a proposta aos inquilinos do prédio, para efeitos de exercício do direito de preferência (art. 416.º e 1091.º do Código Civil), conforme item 19 dos fatos provados:

“19. Em 22 de agosto de 2023, a Autora, remeteu missivas em nome dos Réus para os inquilinos das frações A, B, C e D) do prédio indicado em 2), designadamente, para a Farmácia C..., Lda, que recebeu a mesma, a qual consignava a proposta de compra do mesmo descrita em 16) e declarava notificar a antedita para exercer o direito de preferência.”

E conforme resulta dos fatos provados:

Em 13 de setembro de 2023, o advogado da Farmácia C..., Lda remeteu uma missiva para os Réus, recebida pelos mesmos em 18/09/2023, na qual comunicou “exercer o direito legal de preferência, declarando expressamente que aceitamos comprar a totalidade do imóvel nas condições propostas pelo interessado pela quantia global de 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil euros).(28 factos provados)

E conforme item 29 dos fatos provados, “em 21 de setembro de 2023, MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da gerência da Autora, enunciando, designadamente, que “em virtude do exercício do direito legal de preferências, nas condições propostas pelos proprietários, por parte de um dos inquilinos, se dá sem efeito todo o processo pré negocial encetado com o promitente comprador, Sr. EE e seu procurador, através da vossa agência.”

E em 22 de setembro de 2023, a MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da sobredita NN, consignando, designadamente, que:

“O anúncio na Casa Pronta já se encontra efetuado há algum tempo.

Não é vontade dos meus Constituintes celebrar a escritura pública nas vossas instalações pelo que o agendamento do local, data e horário da mesma será feito diretamente por nós e o/a Preferente.

Dar-lhes-emos, no entanto, conhecimento de quando tivermos estas informações de modo mais preciso.”

Em 22 de setembro de 2023, NN, na qualidade de advogada da Autora, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da predita MM, consignando, designadamente, que:

“Fico a aguardar que me informe o local, data e hora da referida escritura, dado que o presente negócio tem intervenção de mediação imobiliária, pelo que se torna necessário de que a Imobiliária se encontre representada no referido ato, neste caso, por mim.”

E conforme item 32 dos fatos provados “ Em 04 de outubro de 2023, NN, na qualidade de advogada da Autora, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da predita MM, consignando, designadamente, que

“No seguimento do assunto que temos em “mãos”, atinente à venda do Imóvel identificado em assunto, é do nosso conhecimento de que todos os Inquilinos do referido prédio terão já comunicado a sua vontade em não exercer o direito de preferência, com exceção do Inquilino que tem de arrendamento a fração destinada a comércio - Farmácia - e que por via disso irá adquiri-la nos trâmites, condições e valor aludidos na missiva por nós enviada a todos os inquilinos.

Neste sentido, solicito pelo presente à Ilustre Colega, o que desde já muito agradeço, o favor de me remeter as comunicações enviadas pelos Inquilinos com a data que o comunicaram, para que possamos informar o cliente comprador e respetivo procurador que manifestou interesse em adquirir o referido Imóvel no caso de os inquilinos não exercerem o direito de preferência na predita aquisição, o que acabou por suceder.

Aproveito o ensejo para indagar junto da Ilustre Colega de se já há data e hora prevista para a outorga da escritura pública, assim como o respetivo local, solicitando que a aludida informação nos seja comunicada atempadamente a fim de que a mediadora se possa fazer representar.”

E em 19 de outubro de 2023, a Autora emitiu a fatura n.º FT 12023361/34, no valor de €13.750,00, acrescido de IVA de 23%, consignando o total de €16.912,50, com referência a comissão de mediação imobiliária e data de vencimento em 19/10/2023, a qual foi remetida por correio eletrónico para o endereço de email da Ré AA. (item 33 dos fatos provados).

E em 19 de outubro de 2023, a Autora emitiu a fatura n.º FT 2023361/35, no valor de €13.750,00, acrescido de IVA de 23%, consignando o total de €16.912,50, com referência a comissão de mediação imobiliária e data de vencimento em 19/10/2023, a qual foi remetida por correio eletrónico para o endereço de email do Réu BB. . (item 34 dos fatos provados).

Em 20 de outubro de 2023, no Cartório Notarial sito na Rua ..., Porto, lavrou-se escritura pública com a epígrafe “Compra e Venda”, no âmbito da qual os Réus BB e AA declararam vender o prédio descrito em), frações A, B, C e D à Farmácia C..., Lda, que declarou comprar, pelo preço total de €550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil euros). . (item 35 dos fatos provados).

No âmbito da escritura indicada em 35), consignou-se que, na realização do negócio, houve intervenção da Autora na qualidade de mediadora imobiliária. . (item 36 dos fatos provados).

Em 26 de outubro de 2023, a Ré AA efetuou a transferência bancária do valor de €3.690,00, o qual foi creditado na conta aberta em nome da Autora com o IBAN ...38. . (item 38 dos fatos provados).

3.3.3. Questão jurídica em apreço colocada no recurso.

.Da factualidade acima referida resulta que os réus - recorrentes venderam o imóvel a um arrendatário na sequência do exercício do direito de preferência por parte deste, e tal só ocorreu porque a autora recorrida logrou angariar comprador, que, efetivamente, fez uma oferta de compra, a qual, foi aceite pelos réus.

O tribunal de 1.ª instância condenou os réus a pagar à mediadora a comissão acordada.

Os réus interpuseram recurso, sustentando no essencial, que a mediadora não promoveu devidamente o negócio, limitando-se a aceitar a primeira proposta obtida, e que o negócio final resultou não da sua atuação, mas do exercício do direito de preferência do inquilino.

Como resulta das conclusões recursórias a questão jurídica colocada pelos recorrentes nas conclusões, repetindo a alegação feita na contestação, e a seguinte:

“Saber se, tendo o negócio de compra e venda sido celebrado em consequência direta da proposta obtida pela mediadora, e mediante o exercício do direito de preferência por um inquilino, existe fundamento para considerar cumprimento defeituoso da obrigação da mediadora e, consequentemente, excluir ou reduzir o direito à comissão.”

Quid iuris?

Antes de mais, estranha-se a argumentação vertida nas conclusões recursórias na parte em que os autores –recorrentes entendem que a devedora é a recorrida, porque, alegam, cumpriu defeituosamente a prestação devedora para ela resultante da subscrição do contrato de mediação imobiliária.

Todavia, não releva para a decisão a proferir as vicissitudes ocorridas relacionadas com a referida reserva do imóvel, nem com o contrato promessa celebrado entre os réus – recorrentes e o potencial comprador de todo o prédio, que, aceitam os recorrentes, foi angariado pela Autora-recorrida.

Assim, irrelevantes para a sorte da ação as alegações recursórias relacionadas com a falta de pagamento da taxa de “ reserva”, e com a falta de pagamento do pagamento do sinal previsto no contrato –promessa

Acresce que, como está escrito na decisão de facto, concretamente, no item 29, não impugnado:.. *Em 21 de setembro de 2023, MM, na qualidade de advogada dos Réus, remeteu uma mensagem de correio eletrónico para o endereço de email da gerência da Autora, enunciando, designadamente, que “em virtude do exercício do direito legal de preferências, nas condições propostas pelos proprietários, por parte de um dos inquilinos, se dá sem efeito todo o processo pré negocial encetado com o promitente comprador, Sr. EE e seu procurador, através da vossa agência.”*

O art. 416.º, n.º 1 do Código Civil prevê que:

“O direito de preferência legal ou convencional é exercido nos termos e condições do contrato projetado.”

E o art. 1091.º, n.º 1, alínea a) reconhece aos arrendatários o direito de preferência na venda do prédio arrendado.

Logo, o preferente só pode exercer o direito em face de uma proposta efetiva e concreta, com preço e condições conhecidas, cuja comunicação — neste caso feita pela mediadora — constitui condição de exercício da preferência.

Apreciando e decidindo:

1. Sobre a alegação de cumprimento defeituoso

O cumprimento defeituoso pressupõe que a prestação realizada pelo devedor não corresponde integralmente àquela a que se obrigou, seja por inexecução parcial, seja por falta de qualidade, diligência ou conformidade com o contrato (arts. 798.º e 799.º do Código Civil).

Ora, no contrato de mediação o mediador não garante a venda do imóvel.

Garante, sim, o emprego de diligência adequada para promover o negócio;

O direito à comissão nasce se o negócio se concretizar por efeito da sua intervenção, independentemente de ser concluído com o cliente angariado ou com outro terceiro.

Assim, não há cumprimento defeituoso quando:

.A mediadora obteve uma proposta concreta, aceite pelos réus;

.Essa proposta desencadeou o exercício da preferência e conduziu ao mesmo negócio (mesmo preço e condições);

.O resultado — a venda do prédio — se verificou por via causal da atuação da mediadora.

2. Nexó de causalidade entre a mediação e o negócio

A jurisprudência e a doutrina têm entendido que a expressão “por efeito da intervenção” abrange:

A situação em que o mediador introduz o comprador junto do vendedor;

Ou aquela em que a sua intervenção é determinante para o vendedor vir a celebrar o contrato, mesmo que com pessoa diversa, desde que o negócio se tenha originado na dinâmica negocial criada pelo mediador.

A mediação tem uma função instrumental e causal — basta que a atuação do mediador crie as condições que conduzam à concretização do contrato.

E porque releva importa referir que o nº4 do artigo 19º da citada Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro estabelece: “O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objeto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel.”

Ora, no casos dos autos, a autora, mediadora, tem direito à comissão porquanto resulta da factualidade apurada que o exercício do direito de preferência decorreu diretamente da comunicação por si efetuada da proposta de compra obtida no exercício da sua atividade, sendo esta comunicação causa adequada da celebração do negócio.

Dito de outro modo: a concretização do negócio pela arrendatária- preferente, com base na proposta obtida pela mediadora, não afasta o nexo de causalidade entre a atuação da mediadora e a celebração do contrato, mantendo-se o direito à remuneração.

Assim, no caso concreto:

.A mediadora obteve uma proposta válida, aceite pelos réus;

.Comunicou a proposta aos inquilinos, o que, era não só uma obrigação legal, como uma diligência integrante da mediação;

.O inquilino só exerceu a preferência porque foi informado da proposta obtida pela mediadora;

.O negócio final ocorreu pelo mesmo preço e condições, de modo que a atuação da mediadora foi causa direta da conclusão da venda.

Deste modo, está plenamente verificado o requisito do art. 19.º, n.º 1 e 2, da Lei 15/2013: o negócio realizou-se “por efeito da intervenção” da mediadora.

A alegação de que esta “se quedou perante a primeira proposta” não tem relevância jurídica.

O mediador não tem dever de continuar a angariar propostas após aceitação de uma oferta pelo vendedor.

Nem lhe incumbe procurar propostas “melhores”, salvo convenção expressa, o que não foi alegado, nem demonstrado.

No caso em apreço a mediadora angariou um comprador, cuja proposta foi aceite pelos réus

Essa proposta foi comunicada aos inquilinos, permitindo o exercício da preferência;

O negócio foi concluído nas mesmas condições e preço

Há, pois, nexos causal direto e adequado entre a atuação da mediadora e a venda do imóvel.

A revelar que não é juridicamente atendível a tese de que a comissão possa ser reduzida pelo alegado mínimo empenho da mediadora, quando se demonstre que a sua intervenção foi determinante para a conclusão do contrato.

A remuneração resulta do resultado obtido, não do quantum da atividade.

A remuneração é devida na totalidade sempre que o negócio se concretize em resultado da atuação causal do mediador, ainda que a sua participação tenha sido reduzida a um ato único e decisivo.

Mesmo que se admita que a mediadora não empreendeu grande campanha publicitária ou não multiplicou contactos, tal é irrelevante desde que a sua atuação tenha produzido o resultado visado.

O “mínimo de diligência” exigido foi cumprido: obteve uma proposta válida, aceite e eficaz.

O resultado comercial — a alienação do prédio — não se teria produzido sem essa atuação.

A atuação da sociedade de mediação imobiliária é diligente e eficaz quando obtém uma proposta que satisfaz o mandante e conduz à conclusão do negócio.

Não se verifica, portanto, qualquer cumprimento defeituoso, muito menos culpa contratual, por parte da autora, recorrida.

Em face do exposto:

O contrato de mediação foi regularmente cumprido pela autora;

A venda do prédio foi concretizada em consequência direta da proposta obtida e comunicada pela mediadora;

O exercício do direito de preferência não rompe o nexo causal, antes confirma que a atuação da mediadora foi determinante para o resultado;

Não se verifica cumprimento defeituoso, nem se afasta o direito à remuneração (art. 19.º, n.º 1 e 2, da Lei 15/2013).

Assim, a alegação recursória carece de fundamento, devendo a sentença recorrida ser confirmada integralmente.

Sumário.

.....

.....

.....

IV. DELIBERAÇÃO:

Pelo exposto, acordam os Juízes desta 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto, em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pelos Réus, e, assim, confirmam a sentença recorrida.

Custas a cargo dos réus -recorrentes .

Porto, 13. 11. 2025

Francisca Mota Vieira

José Manuel Monteiro Correia

Isabel Rebelo Ferreira

[1] O qual foi subscrito pela relatora, como 1ª adjunta.

[2] In **Direito dos Contratos - O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial: uma abordagem jurisprudencial [em Linha]**. Lisboa: Centro de Estudos Judiciários, 2016, Disponível na internet:<URL: http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/civil/eb_Direito_dos_Contratos_O_Contrato_de_Mediacao_Imobiliaria.pdf. ISBN: 978-989-8815-41-5.

[3] <https://www.revistadedireitocomercial.com/o-contrato-de-mediacao>

[4] Higina Orvalho Castelo - Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado, 2ª Edição atualizada, revista e aumentada, Almedina, 2023, pág. 43 e 44

[5] Ob. Citada na nota anterior.

[6] Cf. Higina Orvalho Castelo: As diferenças entre o contrato de mediação imobiliária simples e o contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade são de tal forma relevantes que podemos falar em duas subespécies ou subtipos do contrato de mediação consultado em https://www.verbojuridico.net/ficheiros/doutrina/comercial/higinacastelo_mediacaoimobiliaria.pdf .

[7] *“11. Em decorrência do referenciado em 10), o gerente da Autora, na qualidade de mediadora, e os Réus AA e BB, como clientes, subscreveram um escrito com a epígrafe “Contrato de Mediação Imobiliária n.º ...9A, com referência ao prédio descrito em 2), frações A, B, C e D, no qual foi aposta a data de 31/07/2023, consignando:*

a) Preço de venda: €610.000,00, com o limite mínimo de €550.000;

b) Remuneração: 5% sobre o preço do negócio, com o valor mínimo de €6.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%;

c) Prazo do contrato: 9 meses, sem renovação;

d) Regime de contratação: exclusividade;

e) Serviços acessórios: envio de cartas de direito de preferência aos inquilinos.

12. No âmbito das cláusulas contratuais gerais do escrito mencionado em 11) enuncia-se, designadamente, que:

“I. IDENTIFICAÇÃO DA MEDIADORA IMOBILIÁRIA

1 — O primeiro contraente, adiante designado por MEDIADORA. na disposição legal de empresa de mediação imobiliária com o nome comercial A... FAMALICÃO NORTE. e designação completa A... LDA. com sede social na Rua Trofa. com o código postal com o capital social de €2.500.00, e com o NIPC N.º ...00. detentora da licença AMI N.º ...67. emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC).

2 — Para garantia da responsabilidade emergente da sua atividade profissional, a MEDIADORA celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil no valor de €150.000.00. apólice N.º ...10. através da seguradora B.... S.A.

II. FORO COMPETENTE

Para dirimir quaisquer litígios emergentes da execução do presente contrato, as partes acordam entre si estabelecer como competente o Foro da Comarca de Santo Tirso, com a expressa renúncia a qualquer outro.

(...)

v. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1 — O IMÓVEL a que diz respeito o presente Contrato de Mediação Imobiliária (CMI) está identificado na primeira página do presente contrato e é doravante designado por IMÓVEL.

(...)

VI. IDENTIFICAÇÃO DO NEGÓCIO

1 —A MEDIADORA obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir encontrar interessado na Compra. Trespasse. Arrendamento. Permuta, Cessão de Posição ou Outro tipo de objeto de venda que esteja assinalado na secção IDENTIFICAÇÃO DO NEGÓCIO da segunda página do presente contrato, pelo preço assinalado na mesma secção, desenvolvendo para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis.

(...)

VIII. REGIME DE CONTRATAÇÃO

1 — O CLIENTE contrata a MEDIADORA no regime indicado na secção REGIME DE CONTRATAÇÃO. Na segunda página do presente contrato.

2 — O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a MEDIADORA contratada tem o direito de promover o negócio

objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência.

|X. REMUNERAÇÃO

A remuneração será devida à MEDIADORA. se esta ou se uma das sociedades de mediação que integram a Rede A... em Portugal conseguir encontrar interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato. nos termos e com as exceções previstas no artº 19.º da Lei 15/2013, de 08 de fevereiro.”