

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 7616/24.8T8VNG.P1**

**Relator:** ALBERTO TAVEIRA  
**Sessão:** 12 Dezembro 2025  
**Número:** RP202512127616/24.8T8VNG.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMAÇÃO

**CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**REQUISITOS FORMAIS**

**ABUSO DO DIREITO**

**DIREITO À REMUNERAÇÃO**

## Sumário

I - O contrato de mediação imobiliária (tipificado no diploma) é definido como aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objecto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

II - Os requisitos formais previstos no artigo 16.º, n.º 2 da Lei n.º 15/2013 são impositivos. São requisitos mínimos e indispensáveis, que têm como fundamento e razão de ser a protecção do consumidor.

III - Quando intervenha um angariador a celebração no contrato de mediação imobiliária é obrigatório a identificação do angariador.

IV - O abuso de direito, pressupondo a existência de um direito subjectivo, existe quando o seu titular exorbita dos fins próprios desse direito ou do contexto em que é exercido. Mas, esse excesso há-de ser claro e manifesto, clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante.

V - A remuneração é devida estando dependente do cumprimento da prestação por parte do mediador imobiliário e bem como da ocorrência de um evento que lhe é alheio - contrato visado ou desejado.

## **Texto Integral**

PROC. N.º [\[1\]](#) 7616/24.8T8VNG.P1

\*

Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 2

RELAÇÃO N.º 280

Relator: Alberto Taveira

Adjuntos: Anabela Andrade Miranda

Rui Moreira

\*

### **ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO**

\*

#### **I - RELATÓRIO.**

##### **AS PARTES**

**A.:** A..., LIMITADA.

**R.:** AA.

\*

A [\[2\]](#) A. Intentou acção declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra a R., pedindo a condenação dos réus no pagamento à autora de

€ 40.000,00 mais IVA, no montante total de € 49.200,00, acrescido de juros de mora vencidos desde a citação até efectivo e integral pagamento.

Alega a A. A celebração com a R. de um contrato de mediação imobiliária, para venda de um bem imóvel da A., pelo valor de 800.000,00 €, contra a remuneração da R., de 5% sobre o valor do negócio a realizar, mas nunca inferior a 5.000,00 €. Que o contrato foi realizado com o regime de exclusividade, pelo período de 6 meses, sem renovação automática, a contar de 07.05.2024.

Que a A. Iniciou diligências para venda do imóvel. A R. enviou carta a denunciar o contrato, em 02.07.2024, invocando incumprimento da A..

*Os réus contestaram, invocaram a excepção de incompetência territorial, mais alegando a nulidade do contrato de mediação imobiliária e, para o caso de assim não se entender, alegaram a existência de fundamento para a resolução do contrato, baseado em incumprimento dos deveres que impendem sobre a autora.*

Em sede de saneador, foi julgada improcedente a arguida excepção de incompetência territorial.

\*\*

\*

## **DA DECISÃO RECORRIDA**

Após audiência de discussão e julgamento, foi proferida **SENTENÇA**, nos seguintes termos:

*“Em face do exposto, decido julgar a presente acção inteiramente improcedente e, em consequência:*

*a) Absolvo a ré do pedido contra si formulado;*

*b) Condeno a autora no pagamento das custas processuais, em conformidade com o disposto no artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil.”.*

\*

## **DAS ALEGAÇÕES**

A A., vem desta decisão interpor **RECURSO**, acabando por pedir o seguinte:

*“Nestes termos e nos melhores doutamente supridos, deve o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, julgada a ação procedente com os fundamentos e nos termos que constam das conclusões supra enunciadas ...”.*

\*

A apelante, A., apresenta as seguintes **CONCLUSÕES**:

(...)

\*

A A. apresentou **CONTRA-ALEGAÇÕES**, pugnando pela improcedência do recurso.

Apresenta as seguintes conclusões.

(...)

\*\*\*

\*

## **II - FUNDAMENTAÇÃO.**

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação da recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso - artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 3 do Código de Processo Civil

**As questões a decidir**, são as seguintes:

A) Da omissão do requisito do artigo 639.º, n.º 2, alínea a) do Código do Processo Civil - questão suscitada pela apelada nas contra-alegações.

B) Nulidade do contrato decorrente da falta de identificação do angariador imobiliário.

Teve a R. comportamento que demonstra que nenhuma importância deu à falta da identificação da angariadora e criou na A. expectativa de que a sua falta não seria suscitada. Agiu a R. em abuso de direito.

C) Não ocorre fundamento para a resolução do contrato por parte da R..

\*\*

\*

## **OS FACTOS**

A sentença ora em crise, deu como provada e não provada, a seguinte factualidade.

*“A - Factos provados*

*1. A autora dedica-se à actividade de mediação imobiliária, promoção e intermediação de crédito e actividades auxiliares de serviços financeiros, compra e venda de bens imobiliários e arrendamento de bens imobiliários.*

*2. A autora possui licença emitida pelo IMOPPI (actualmente INCI, IP), titulada pelo Alvará de Licença AMI n.º ...14, para exercer a actividade de mediação imobiliária.*

*3. O prédio urbano situado na rua ..., freguesia ..., concelho de Guimarães, com a área total de 2.548,5 m<sup>2</sup>, sendo a área de 310 m<sup>2</sup> coberta e a de 2.238,5 descoberta, composto de casa de rés-do-chão, andar e logradouro, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Guimarães com o n.º ...59/... e inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...2.º*

*4. No dia 7 de maio de 2024, a autora, enquanto empresa que se dedica à mediação, e a ré, na qualidade de proprietária do referido imóvel, celebraram contrato de mediação imobiliária.*

*5. O imóvel objecto do contrato foi identificado nos seguintes termos: “prédio destinado a habitação, sendo construído por assoalhadas, com uma área total de 310 m, sito na em ... (freguesia), Guimarães (concelho), descrito na*

*Conservatória do Registo Predial de Guimarães sob o n.º ...59, com a licença de construção n.º \_\_ emitida pela Câmara Municipal de \_\_ em \_\_, e inscrito na matriz predial (urbana/rústica) sob o artigo \_\_, da Freguesia de \_\_.*

*6. A autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel pelo preço de € 800.000,00.*

*7. Por sua vez, a ré obrigou-se a pagar à autora, a título de remuneração, a percentagem de 5% calculada sobre o valor pelo qual o negócio fosse efectivamente concretizado, sendo certo que esse valor nunca poderia ser inferior a € 5.000,00, montantes a que acresceria o IVA.*

*8. De acordo com a cláusula 4.ª do contrato, “1. O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de EXCLUSIVIDADE. 2. O regime da exclusividade previsto no presente contrato, implica que só a Mediadora tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação, que não poderá ser promovido por outra mediadora ou, sequer, negociado pela Segunda Outorgante, sob pena de ficar obrigado a pagar a remuneração acordada. 3. Em consequência do regime de exclusividade, só pode existir revogação unilateral do presente contrato quando fundada em violação, pela outra parte, da lei, de obrigações que resultem do presente contrato ou do princípio da boa fé”.*

*9. De acordo com a cláusula 5.ª do contrato de mediação, “(...) 5. É devida remuneração se o negócio visado não se concretizar por causa imputável ao vendedor. 6. Considera-se que o negócio não se concretizou por causa imputável ao vendedor, designadamente, nas seguintes situações: a) venda, arrendamento ou cedência do imóvel, durante a vigência do contrato, sem a intermediação da mediadora; b) desistência do negócio visado ou revogação unilateral do presente contrato em data anterior ao respetivo termo inicial ou resultante de prorrogações (...);”*

*10. O contrato foi celebrado pelo prazo de seis meses.*

*11. As partes acordaram que o contrato não se renovava automaticamente.*

*12. As cláusulas que constam do contrato de mediação supra referido foram aprovadas pelo IMPIC em 16.02.2021.*

*13. A pedido da ré, a autora apenas começou a publicitar a venda do imóvel a partir do 14 de maio de 2024, data em que a ré e o marido entregaram as chaves do imóvel.*

14. No dia 14 de Maio de 2024, a autora recebeu, por correio eletrónico, o código da certidão permanente relativo ao imóvel.

15. Após 16 de maio de 2024, a autora começou a promover a venda do imóvel através de publicidade no seu site, na sua página institucional do Facebook, no Imovirtual, nas redes sociais, na montra da loja e em flyers.

16. Apresentou esses imóveis a clientes que tinha em carteira.

17. E promoveu visitas de potenciais interessados nos mesmos.

18. A 2 de julho de 2024, a autora recebeu carta que lhe foi endereçada pela Exm.<sup>a</sup> Senhora Dr.<sup>a</sup> BB, com o seguinte teor:

*“Assunto: Denúncia Contrato Mediação M/ Clientes: AA e CC*

*V/ Ref.: interna: 00511—00098*

*Exmos Senhores,*

*Fui mandatada pelos m/ clientes supra identificados para, em seu nome e representação, comunicar a V. Exas. a intenção de resolução do contrato de mediação celebrado no passado dia 07/ maio/2024.*

*Assim, esclareço que, V.Exas. em nada têm cumprido com o que estabeleceram com os meus clientes, no que se refere à promoção e diligências efetuadas para uma célere concretização do negócio visado.*

*A promoção do imóvel - a ser promovido pelo valor de 800 000,00€ (oitocentos mil euros), está a ser promovido no v/ site com uma descrição de apenas 3/4 linhas, o que, face ao valor do imóvel é considerado inadequado.*

*No seguimento do exposto, comunica a resolução do contrato de mediação imobiliária com efeitos imediatos, devendo V. Exas. Absterem-se de promover a venda do imóvel.*

*De resto, advirto que o contrato de mediação em parte alguma identifica o imóvel dos meus clientes, relativamente à morada, descrição, inscrição, etc, pelo que a V/ legitimidade para promoção do imóvel é, no mínimo, questionável.*

*Uma nota final para informar V/Exas. que, após deslocação dos meus constituintes ao local foi perceptível que as portadas das janelas apenas se encontram batidas, sendo certo que deveriam estar fechadas.*

*Reitero o pedido efetuado aquando do início deste processo, relativo à importância e cuidado a ter com o fecho do imóvel uma vez que este já foi objeto de furto.*

*Não obstante e face ao supra indicado, no decorrer dos próximos dias os proprietários do imóvel irão deslocar-se às vossas instalações de forma a reaver as chaves do imóvel.*

*Sem outro assunto, e ao dispor para o que se revelar necessário, subscrevo-me com os melhores cumprimentos.”*

*19. No dia 27 de julho de 2024, a autora respondeu nos seguintes termos:*

*“Acusamos a recepção da V/ carta datada de 2 de julho de 2024.*

*Apesar de, nessa missiva, se intitular mandatária de AA e CC, certo é que não foi junta qualquer procuração que comprove tal mandato. Assim, sem que seja suprida esta irregularidade, não podemos ter por boa a anunciada resolução do contrato.*

*Todavia, aproveitamos a ocasião para recordar que resulta da cláusula 4.ª do contrato de mediação que foi o mesmo celebrado no regime de exclusividade e que «o presente contrato implica que só a Mediadora tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação, que não poderá ser promovido por outra mediadora ou, sequer, negociado pelo Segundo Outorgante, sob pena de ficar obrigado a pagar a remuneração acordada».*

*Por outro lado, nos termos da cláusula 5.ª do mesmo contrato, é devida remuneração nas seguintes situações: «a) venda, arrendamento ou cedência do imóvel, durante a vigência do contrato, sem intermediação da mediadora; b) desistência do negócio visado ou revogação unilateral do presente contrato de mediação em data anterior ao respetivo termo inicial ou resultante de prorrogações; c) incumprimento de contrato promessa que tenha por objeto o negócio visado, celebrado com a intermediação da mediadora; d) obstaculizar ou dificultar a visita ao imóvel, por clientes, durante a vigência do contrato; e) aumento do valor de venda do imóvel em montante superior a 10% em relação ao valor inicialmente acordado.”*

*ISTO VISTO,*

*Não resulta do contrato de mediação imobiliária qualquer obrigação específica sob a forma como deveremos promover o imóvel. De facto, o que consta do*

*contrato é que nos obrigamos, no prazo de um ano, a desenvolver esforços para encontrar um comprador disposto a pagar o valor solicitado para a venda imóvel.*

*De qualquer forma, a promoção do imóvel não se tem limitado, como é óbvio, à publicidade no nosso site, como facilmente poderemos comprovar.*

*Por outro lado, consta do contrato que era obrigação da D. AA e do Sr. CC, no prazo de 8 (oito) dias após a assinatura do contrato, facultar a documentação do imóvel, o que veio a suceder através de email que nos foi dirigido pelo Sr. CC. Não entendemos, pois, a relevância de, aparentemente, indicarem como fundamento da resolução a ausência de identificação do imóvel no contrato de mediação.*

*Nas visitas que temos efetuado ao imóvel, as respetivas portadas têm sido deixadas no estado em que antes se encontravam.*

*POSTO ISTO,*

*Como resulta do exposto, consideramos a resolução do contrato formalmente inválida e do ponto de vista substancial, sem fundamento, pelo que, continuaremos a promover a venda do negócio.*

*Caso a D. AA e o Sr. CC confirmem o propósito de resolver o contrato de mediação, exigiremos, se necessário for, pela via judicial, a indemnização de montante igual ao valor da comissão, tudo como consta do contrato do contrato de mediação.*

*Com os melhores cumprimentos”*

*20. A autora agendou para o dia 8 de julho de 2024 um «open house» no imóvel da ré para a respetiva promoção.*

*21. Nessa mesma data, o marido da ré apareceu no imóvel impediu que se realizasse o «open house», tendo exigido a entrega das respectivas chaves, ao que a autora acedeu.*

*22. Nessa ocasião, o marido da ré assinou uma declaração com o seguinte teor:*

*«CC, NIF ...92, casado na separação de bens com AA, residente na Rua ..., ..., ..., ... e ..., ..., DECLARA:*

— Que, através de carta enviada pela solicitadora BB, resolveu unilateralmente o contrato de mediação imobiliária celebrada a sociedade A..., LDA, NIPC ...63, com sede na Avenida ..., freguesia ..., concelho de Guimarães, em 7 de Maio de 2024 e que tinha por objeto o prédio urbano sito na rua ..., freguesia ..., concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do registo Predial sob o artº ...59/... e inscrito na respetiva matriz sob o artº ...2...º.

— Que, nesta data, por sua exigência, a A... lhe entregou as chaves relativas ao imóvel supra identificado;

— Que nada tem a reclamar relativamente ao estado do imóvel que verificou antes da entrega das chaves.

Por ser verdade vai assinar,

Guimarães, 8 de julho de 2024.”

23. A 15 de Julho de 2024, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária com a empresa B..., Unipessoal, Lda.

24. A ré procurou os serviços da autora para realizar a venda de parte do prédio identificado em 3: a casa e do respetivo logradouro, e não também do terreno confinante.

25. A ré informou a autora de que as portadas deveriam ser sempre fechadas para evitar assaltos à habitação.

26. No dia 7 de maio de 2024, foi introduzida no contrato de mediação imobiliária a identificação da proprietária e do seu cônjuge, o valor do negócio e a sua duração, tendo a ré assinado.

27. Em tal data não foi introduzida no contrato a identificação do imóvel nem do angariador imobiliário responsável pelo acompanhamento da venda nem a indicação da autorização ou não autorização da recolha e transmissão de dados pessoais na cláusula décima primeira.

28. A autora introduziu no contrato de mediação imobiliária, como área do imóvel, 310,00 m<sup>2</sup>, o que corresponde apenas à área de implantação do edifício, desconsiderando o logradouro.

29. A autora preencheu o contrato de mediação imobiliária após o dia 7 de Maio de 2024.

30. A autora não juntou ao contrato de mediação nem entregou à ré o certificado de “Garantia de Serviços ...”.

31. Um mês após a ré entregar à autora as chaves da habitação, a autora não informou a ré sobre o estado da venda, potenciais propostas ou interessados nem sobre a publicitação plataformas online de promoção e venda de imóveis.

32. A Ré tentou entrar em contacto com a Autora.

*B - Factos não provados*

*A. O imóvel não foi publicitado na plataforma da Century21.*

*B. Quando a ré conseguiu manifestar à autora a sua insatisfação pela falta de publicitação do imóvel, a angariadora prontificou-se a devolver a chamada, o que não aconteceu.*

*C. Só uma semana depois de tais contactos é que o imóvel foi publicitado na plataforma da Century21, não indicando o certificado energético do imóvel nem as características da moradia, ao que acresce que a área indicada excluía o logradouro.*

*D. A autora deixou as portadas abertas.*

*E. A autora não atendeu as pessoas que se mostravam interessadas em conhecer o imóvel.”*

\*\*

\*

## **DE DIREITO.**

### **A)**

#### **Da omissão do requisito do artigo 639.º, n.º 2, alínea a) do Código do Processo Civil.**

Sustenta a apelada nas suas contra-alegações, ter a apelante incumprido o disposto no artigo 639.º, n.º 2, alínea a) do Código do Processo Civil.

Mais, alega que não existe correspondência entre as alegações e conclusões de recurso, por um lado, e o fundamento de recurso, por outro.

Dispõe tal norma legal o seguinte:

*“2 - Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar:*

*a) As normas jurídicas violadas; (...).”*

Discorrendo as conclusões, pois como se afirmou, são estas quem fixa o objecto do recurso, a discordância da sentença proferida cinge-se a duas questões, já atrás identificadas, i) ao requisito da identificação do angariador imobiliário no contrato - cfr. Cls. 1<sup>a</sup> a 5<sup>a</sup> - sendo que nas conclusões subsequentes, 6<sup>a</sup> a 12<sup>a</sup>, a apelante pugna pela verificação de abuso de direito e ii) à ausência de fundamento para a resolução do contrato por parte da apelada, com a consequente obrigação de pagamento da remuneração cls. 13<sup>a</sup> a 17<sup>a</sup>.

Em primeiro lugar, não se vislumbra que ocorra a apontada falta de correspondência entre o fundamento do recurso, e o teor das alegações e conclusões. Tanto, mais que estas reproduzem, quase na sua totalidade, aquelas. Deste modo, este Tribunal não entrevê o apontado vício.

Em segundo lugar, em sede de alegações de recurso e conclusões, do seu requerimento de recurso, a apelante indica expressamente as normas legais que entende terem sido violadas - 18.<sup>a</sup> cls (A decisão recorrida violou ou não fez uma correta interpretação do disposto nos art.ºs 334.º, 405.º, 432.º e 762.º do Código Civil e art.ºs n.º 16º e n.º 2, do art. 19.º e 24.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.).

Pelo exposto, não estão verificadas as apontadas omissões arguidas pela apelada.

\*\*

\*

**B)**

**Nulidade do contrato decorrente da falta de identificação do angariador imobiliário.**

**Teve a R. comportamento que demonstra que nenhuma importância deu à falta da identificação da angariadora e criou na A. expectativa de que a sua falta não seria suscitada. Agiu a R. em abuso de direito.**

A causa de pedir nesta acção, tal como vem configurada pela A. e assim aceite pela R., consiste na realização de um contrato de mediação imobiliária.

O seu regime está plasmado em letra de Lei, na Lei n.º 15/2003 de 08.02.

O contrato de mediação imobiliária (tipificado no diploma) é definido como aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objecto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

Estamos perante um contrato típico e formal - artigos 2.º, 16.º, 17.º e 19.º, do citado diploma legal.

De acordo com tal definição, estamos perante um contrato na qual está prevista uma obrigação de meios - a obrigação da mediadora como de diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização do negócio.

Neste [sentido Ac desta secção do Tribunal da Relação do Porto, proferido em 22.05.2019 no processo nº 84412/17.9YIPRT.P1, relatora Des LINA BAPTISTA, em dgsi.pt](#), "o contrato de mediação é uma modalidade do contrato de prestação de serviços, actualmente regulado pela Lei n.º 15/2013, de 08/02. Aqui se define, sob o art.º 2.º, que a actividade 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 objecto bens imóveis."

Neste particular, acompanhamos de perto a posição de Hígina Orvalho Castelo, ao defender que esta Lei deixa em aberto a intensidade de vinculação da mediadora ao exercício da actividade.

Como esta refere: "A actual Lei (2013) abandona a referência a uma obrigação da mediadora de efectuar dadas diligências e descreve simplesmente a actividade na perspectiva da sua execução fáctica, como a procura de

*destinatários, sem fazer corresponder essa procura a uma obrigação contratual. Só por via da interpretação dos concretos contratos de mediação imobiliária, se poderá aferir se a mediadora assumiu uma obrigação jurídica e, se sim, qual a sua extensão. A Lei actual, ao não classificar a actividade que a mediadora desenvolve no âmbito do contrato e por causa dele como obrigação, permite que o modelo legalmente típico inclua contratos em que mediadora se vincula ao exercício da actividade e outros em que não se vincula.”*

*Assim, a actividade concreta a desenvolver pela mediadora terá que ser casuisticamente definida pelas partes nos respectivos contratos, ao abrigo do princípio geral da liberdade contratual, consagrado no art.º 405.º do Código Civil.”*

Em igual sentido [Acórdão Tribunal da Relação do Porto 24401/18.9T8PRT.P1, de 14.01.2021, relatado pelo Des FERNANDO BAPTISTA](#), podemos ler:

*“Podemos definir o contrato de mediação imobiliária nos seguintes termos: é aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária assume a incumbência (nalguns casos, assumindo mais que isso: uma obrigação – cfr. contrato com cláusula de exclusividade[43 É claro que, tratando-se de contrato de mediação simples (sem cláusula de exclusividade) a mediadora tem toda a liberdade de desenvolver a actividade pretendida pelo cliente, a tal não podendo ser obrigada. Do mesmo modo que ao cliente assiste a total liberdade de contratar outras mediadoras, bem assim de celebrar o contrato com um terceiro encontrado por uma outra mediadora. O que não acontece, portanto, na situação de exclusividade]) de procurar, para os seus clientes, destinatários (interessados) para a efectivação de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta ou arrendamento dos mesmos, ou o trespasse ou cessão de posição em contratos que tenham por objecto bens imóveis, mediante remuneração, esta devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação[44 Sem prejuízo das excepções ínsitas no artº 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro. Mais desenvolvidamente, pode ver-se a obra que vimos citando, a pp 23 ss.]*

*Daqui ressalta como características ou elementos inerentes ao contrato de mediação imobiliária (e comuns à noção de mediação): 1. Convenção (expressa ou tácita) de mediação; 2. Actividade pontual (leia-se ocasional [45 ]), independente[46] e imparcial de intermediação; 3. onerosidade.”*

Quanto aos requisitos formais, impõe a lei (estamos perante uma norma imperativa) no artigo 16.º, n.º 2, alínea e) da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, o seguinte:

*“2 - Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos: (...)*

*e) A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato; (...).”*

Estamos perante a imposição de requisitos mínimos e indispensáveis, que têm como fundamento e razão de ser a protecção do consumidor, tanto mais que se trata de contrato, a mais das vezes, que está sujeito ao regime legal das cláusulas contratuais gerais.

O requisito em questão, da alínea e), é um elemento obrigatório, que apenas deverá constar no contrato - elemento eventual - caso tenha havido intervenção ou colaboração de angariador.

Da factualidade dada como provada, pontos 26 e 27, que aquando da celebração do contrato de mediação, *“não foi introduzida no contrato a identificação do imóvel nem do angariador imobiliário responsável pelo acompanhamento da venda”*. Mais ficou provado, que a A., empresa de mediadora, ter preenchido o restante do contrato de mediação, ponto 29.

Efectivamente do contrato consta:

De acordo com a factualidade dada como provada, resulta inequivocamente, ter sido preenchida em momento posterior, a identificação da angariadora. Não se está perante um caso de ter havido intervenção de angariador e de todo nunca o mesmo foi mencionado no contrato.

A Lei fulmina a sua falta com a nulidade: *“Do contrato constam, **obrigatoriamente**, os seguintes elementos” e “O incumprimento do disposto nos n.os 1, 2 e 4 do presente artigo determina a **nulidade** do contrato”*, realce nosso (artigo 16.º, n.º 2 e 5 da Lei n.º 15/2013 de 08 de Fevereiro).

Estamos perante a celebração de um contrato de mediação imobiliária, que aquando da sua celebração falta o elemento, obrigatório, da identificação do angariador. Não há dúvidas que interveio o angariador, pois que se procedeu à sua identificação em momento posterior.

Nos termos legais a invocação da nulidade decorrente da inobservância dos requisitos legais encontra-se sujeita à regra do n.º 5, da citada norma legal, ie, não pode ser invocada pela empresa mediadora.

No caso, quem invoca a nulidade, é a R., pelo que não está a mesma impossibilitada legalmente de a arguir.

\*

Assente que estamos perante um contrato nulo, apreciemos, de seguida, a alegação de que a apelada teve comportamento que nenhuma importância atribuiu à falta de identificação da angariadora e que criou na apelante uma expectativa de que a sua falta não seria suscitada, ie, age a R. com abuso de direito quando invoca a nulidade.

Vejamos.

O abuso de direito tem lugar quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito - artigo 334.º do Código Civil.

O abuso de direito, pressupondo a existência de um direito subjectivo, existe quando o seu titular exorbita dos fins próprios desse direito ou do contexto em que é exercido. Mas, esse excesso há-de ser claro e manifesto, clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante, no dizer de Vaz Serra, sem se exigir, todavia, a consciência de se estarem a exceder os limites do direito, dado ter sido adoptada pelo Código Civil uma concepção objectivista do abuso de direito. O abuso de direito existe quando o direito é exercido fora do seu objectivo natural e da razão justificativa da sua existência e com o fim de causar dano a outrem.

A teoria do abuso de direito, na formulação adoptada pela nossa lei, apresenta-se como um verdadeiro limite intrínseco do exercício dos direitos subjectivos ou, nas palavras de MANUEL ANDRADE [in R.L.J., Ano 87º, pág. 307], serve como válvula de segurança para os casos de pressão violenta da nossa consciência jurídica contra a rígida estruturação das normas legais obstando a injustiças clamorosas que o próprio legislador não hesitaria em repudiar se as tivesse vislumbrado.

É que todas as relações jurídicas entre as pessoas implicam um princípio de confiança e de auto-vinculação, criando expectativas futuras. E é precisamente

esta confiança vinculativa que proíbe que alguém exerça o seu direito em manifesta oposição a uma tomada de posição anterior em que a outra parte acreditou e aceitou. Mas esta situação de confiança tem de radicar num comportamento que de facto possa ser entendido como uma tomada de posição vinculante em relação a uma dada situação futura [cfr. BAPTISTA MACHADO, in R.L.J., Ano 117º, pág. 321 e segs].

Como é referido no [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 1584/06.5TBPRD.P1.S1, de 16-12-2010, relatado pelo Cons ALVES VELHO](#), “O instituto do abuso de direito, como princípio geral moderador dominante na globalidade do sistema jurídico, apresenta-se como verdadeira «válvula de segurança» vocacionada para impedir ou paralisar situações de grave injustiça que o próprio legislador preveniria se as tivesse previsto, de tal forma que se reveste, ele mesmo, de uma forma de antijuridicidade cujas consequências devem ser as mesmas de qualquer acto ilícito.

*Quando tal sucede, isto é, quando o direito que se exerce não passa de uma aparência de direito, desligado da satisfação dos interesses de que é instrumento, e se traduz «na negação de interesses sensíveis de outrem» (COUTINHO DE ABREU, “Do Abuso de Direito”, pp. 43), então haverá que afastar as normas que formalmente concedem ou legitimam o poder exercido. (...)*

*Importa, pois, determinar se os limites impostos pela boa fé e pelos bons costumes saem ofendidos, designadamente de forma clamorosa, face às concepções ético-jurídicas dominantes, pois que é no âmbito da conduta tida por contrária à boa fé que há-de emergir o “venire”.*

*A boa fé, como princípio normativo de actuação – que é o conceito em que aqui releva (art. 762º-2 CCiv.) -, encerra o entendimento de que as pessoas devem ter um comportamento honesto, leal, diligente, zeloso, tudo em termos de não frustrar o fim prosseguido pelo contrato e defraudar os legítimos interesses ou expectativa da outra parte.”*

Por outro lado, importa atender ao seguinte:

*“2. Uma primeira prevenção: para que estejamos perante abuso de direito, ponto é que o agente tenha algum direito; se se tratar de uma conduta a que não subjaz qualquer direito, ela poderá ser ilícita, mas não abusiva no exercício de um direito.*

*Por outro lado, o preceito não se aplica apenas a direitos subjetivos proprio sensu: nele se incluem posições jurídicas ativas, como faculdades, poderes, liberdades (incluindo a liberdade contratual consagrada no art. 405.º). (...)*

*4. Dos limites ao exercício de um direito subjetivo destaca-se, em primeiro (e importante) lugar, a boa fé, cláusula geral que o CC refere com alguma frequência e que, se, nos primeiros tempos após a entrada em vigor do diploma, foi pouco utilizada (quando não praticamente ignorada pela jurisprudência), é hoje objeto de estudos doutrinários e não raro invocada pelos tribunais.*

*A paradoxal aparente descrença do legislador nesta noção - ou a convicção, como era frequente ao tempo, de que abuso do direito apenas tinha oportunidade de invocação a propósito da propriedade - levou a que, no n.º 2 do art. 762.º, se repita que o exercício do direito de crédito deve conformar-se com a boa fé.*

*5. Os bons costumes constituem a segunda limitação ao exercício de um direito: estamos perante uma cláusula geral de direito privado que remete para princípios morais sociais (que não, longe disso, necessariamente sexuais, religiosos ou ético-individuais) que devem regular o comportamento das pessoas honestas em todos os seus aspetos, incluindo, mas não restringindo, os económicos.*

*6. Outra importante limitação ao exercício de um direito subjetivo é o fim social ou económico do direito. É fácil compreender que assim seja: se o direito objetivo (hoc sensu) é sinteticamente um poder jurídico para realizar um interesse, está-se fora do domínio de permissão jurídica sempre que o interesse tutelado pelo direito não é aquele que é prosseguido pelo seu titular. Não significa isto necessariamente que cada direito tenha uma só finalidade, escopo ou razão de ser, mas que a permissão jurídicas tem objetivos que, defraudados, não se contêm nela. A violação desse fim, como qualquer outra situação de abuso, resulta em regra dos efeitos do exercício e não dele próprio em abstrato. Pode-se, naturalmente, formular esta ideia dizendo que a norma jurídica que confere o direito leva, na sua interpretação, ao recorte de poder (ou liberdade) que atribui ao respetivo titular.”, in Código Civil Anotado, 2ª ed., Coord. ANA PRATA, anotação ao artigo 334.º, pág. 441, 442.*

Ora, da factualidade dada como provada, mormente, nada resulta quanto ao comportamento que a ora apelante imputa à apelada.

De notar, que é de conhecimento officioso o instituto do abuso de direito, não sendo necessário que as partes o aleguem expressamente, para tanto bastando que haja factualidade susceptível de ser enquadrada em tal instituto legal. Este entendimento é jurisprudência uniforme: cfr. [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 02B749, de 09-10-2001, relatado pelo Cons ARAÚJO DE BARROS](#), sumariado “*A exceção de abuso do direito é do conhecimento officioso e pode ser levantada ex-novo perante o S.T.J. em sede de recurso da revista.*”, [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 8281/17.4T8LSB.L1.S1, de 20.12.2022, relatado pelo Cons MANUEL AGUIAR PEREIRA](#), sumariado “*I - O abuso de direito é de conhecimento officioso, devendo o tribunal apreciá-lo enquanto obstáculo legal ao exercício do direito, quando, face às circunstâncias do caso, concluir que o seu titular excede manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes e pelo fim social e económico do direito; II - O tribunal está vinculado a tomar conhecimento do abuso de direito se do conjunto dos factos alegados e provados resultarem provados os respectivos pressupostos legais. (...)*”.

Da factualidade dada como provada não se descortina qual seja o comportamento antijurídico ou antiético que possa configurar, nos termos da Lei supracitada, ie, um exercício abusivo do direito de exercer este direito - arguição de nulidade do contrato. Não decorre da factualidade dada como provada que foi vontade dos contratantes que a inserção da identificação do angariador ocorresse em momento posterior à celebração e assinatura do contrato - cls 4.<sup>a</sup> -, nem que a ora apelada nunca tivesse posto em causa que a identificação do angariador ocorresse em momento posterior - cls. 5.<sup>a</sup> - e que tivesse assinado o contrato com este elemento em branco bem sabendo da existência do angariador - cls. 6.<sup>a</sup>. Estamos perante factualidade que não foi alegado pelas partes, mormente, a apelante.

Carece, pois, por este fundamento a pretensão dos AA..

\*

Por fim, o que dizer quanto à remuneração pedida pela apelante em sede de recurso uma vez que na primeira instância viu a sua pretensão negada, nos seguintes termos:

*“Não obstante a nulidade do contrato, resta, porém, saber se a autora terá direito à remuneração pretendida, de 5% sobre o preço de venda previsto no*

*contrato, mais IVA, sabendo que o negócio de compra e venda não chegou a concretizar-se seja por acção da autora seja da ré seja de outra empresa de mediação imobiliária.*

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

*A restituição do que for devido apenas existirá se a actividade prestada corresponder a um efectivo benefício da contraparte, pois não pode ser restituído aquilo que não se recebeu.*

*Ora, no presente caso, a actividade desenvolvida pela mediadora autora não correspondeu a qualquer benefício para a ré, por não ter levado à conclusão do negócio visado ou qualquer outro.*

*Acresce que a autora não poderá prevalecer-se do regime decorrente da cláusula contratual de exclusividade, pois tal significaria extrair efeitos positivos de um contrato nulo.*

*Assim, no caso de nulidade do contrato de mediação imobiliária, se o negócio visado não se concretizou, não há que restituir qualquer valor à mediadora, por força do efeito retroactivo da nulidade contratual (cfr., neste sentido, o acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 6.6.2024, proc. 7302/22.3T8VNF.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).“*

Em primeiro lugar é de afirmar que o contrato de mediação imobiliária é oneroso - artigo 16.º, n.º 2, alínea c), do citado diploma legal.

As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável, têm de constar obrigatoriamente do contrato (sujeito à forma escrita), sob pena de nulidade (ainda que não invocável pela empresa de mediação) - conjuguem-se as disposições do artigo 16.º, n.º 2, alínea c), e n.º 5, do citado diploma legal. A remuneração é, portanto, uma prestação contratual, devida por quem contrata os serviços de mediação. Daqui resulta a necessária onerosidade deste contrato, concordante com o tipo social de mediação geral.

Por regra, incumbe à parte que contratou a empresa de mediação imobiliária a obrigação de pagamento da remuneração devida, podendo, conforme o convencionado recair sobre a outra parte do contrato desejado.

A fixação do quantum da remuneração, por regra é fixada por percentagem do valor do contrato desejado. Por regra, ie, sem prejuízo de acordo em contrário, a este montante não acresce pagamento de despesas - LACERDA BARATA, «Contrato de mediação», p. 207; MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO, «O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração», pp. 99-100; MANUEL SALVADOR, Contrato de mediação, p. 112.

A remuneração é devida estando dependente do cumprimento da prestação por parte do mediador imobiliário e bem como da ocorrência de um evento que lhe é alheio - contrato visado ou desejado. Apenas com a verificação de um “resultado útil” - a realização do negócio - da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição. Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata - artigo 19.º, n.º 1, sob a epígrafe, *Remuneração da empresa 1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado 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.*

Ainda que estejamos perante um contrato de mediação imobiliária nulo, sempre haverá que decidir se é devida ou não remuneração.

É jurisprudência unânime no sentido de que a remuneração será devida à mediadora quando ocorra o resultado previsto no clausulado, ie, da mediadora desenvolver actividade. E que em resultado desta não se alcança o resultado que a remuneração estava condicionada, esta não é devida, mesmo em caso de nulidade.

O nosso mais alto tribunal assim tem decidido. Entre outros arestos, [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 5722/18.7T8LSB.L1.S1, de 29.04.2021, relatado pelo Cons CURA MARIANO](#), *“Daí que, mesmo que a mediadora desenvolva toda uma actividade no sentido de se realizar o negócio pretendido pelo cliente, se o negócio não se concretizar por causa que não seja imputável a este, não é devida qualquer retribuição. Como se disse no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03.04.2008 [10]: esta é uma fatalidade com que as empresas de mediação, que são comerciantes, que exercem uma actividade comercial numa economia de mercado, têm de viver, e é nesse pressuposto que a desempenham, sendo que as percentagens cobradas sobre o valor das vendas que ajudam a concretizar têm já em conta o risco normal, a álea que é inerente a essa actividade, acautelando as situações em que o*

*contrato de mediação não proporciona a correspondente remuneração e apenas redonda na realização de despesas estérteis e inúteis.*

*A atividade desenvolvida pela mediadora, com vista à angariação de interessados para o negócio objeto da mediação, sem que esse negócio se concretize, não sendo a ausência de resultado imputável ao cliente, não é considerada uma atividade que, só por si, aporte alguma vantagem ou benefício para o cliente.*

*Daí que o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça acima citado, num caso de nulidade de um contrato de mediação em que o negócio mediado não se concretizou, se tenha recusado a ordenar a restituição de qualquer valor à mediadora, por força do efeito retroativo da nulidade contratual [11]. Já quando o negócio mediado se concretiza por ação da mediadora, a nulidade do contrato pode dar origem ao dever de o cliente “restituir” o resultado bem sucedido da atividade da mediadora, pagando um valor equivalente à retribuição acordada [12]. (...)*

*Da atividade desenvolvida pela Autora não resultou, pois, nenhum benefício para a Ré, não tendo sido alcançado nenhum dos resultados a que o pagamento da retribuição estava condicionado, pelo que, não faria qualquer sentido que, por força da nulidade do contrato, a Autora obtivesse aquilo a que não teria direito se o contrato fosse válido.”*

Em igual sentido a segunda instância tem decidido: [Acórdão Tribunal da Relação do Porto 24401/18.9T8PRT.P1, de 14.01.02021, relatado pelo Des FERNANDO BAPTISTA](#), “Em suma, sempre improcederia a questão suscitada pela Recorrente: é que, caso estivéssemos – como sustenta a Recorrente – perante um contrato de mediação imobiliária, celebrado por uma empresa não licenciada para tal actividade e mesmo que sem submissão à forma legalmente prevista, a remuneração (ou remunerações) acordadas entre as partes contratantes pela venda das frações promovidas sempre seria devida à Autora – obviamente, é claro, desde que se verifiquem os demais requisitos para a sua exigência, maxime o nexo de causalidade entre a actividade da mediadora e o resultado final.”; [Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 69483/21.1YIPRT.L1-7, de 28.06.2023, relatado pela Des CONCEIÇÃO SAAVEDRA](#), “Por conseguinte, no contrato de mediação simples a remuneração será, em princípio, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. É, desse modo, indispensável para que o mediador adquira o direito à remuneração que o negócio seja concluído por efeito da sua intervenção (o mediador deve conseguir interessado por si

*angariado que venha a concretizar o negócio) ou seja, que a atividade desenvolvida pelo mediador constitua causa adequada à conclusão do negócio, mesmo que não seja a única causa do resultado produzido.*

*Já nos contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, e sem prejuízo da estipulação neles concretamente definida, a mediadora fica obrigada a desenvolver as ações necessárias à obtenção de interessado no negócio bem como, pelo menos, as tendentes à sua concretização([2]). Assim, o regime será diverso havendo cláusula de exclusividade, pois de acordo com o nº 2 do art.º 19 da mesma Lei, se o contrato for celebrado em regime de exclusividade, a remuneração será devida se a mediadora cumpriu a prestação a que se obrigou mas o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente. “,*

Ora, da factualidade dada como provada não ficou demonstrado ter a apelante levado a cabo actividade, e que essa actividade tivesse como resultado a almejada venda do imóvel. Isso mesmo se afirma lapidarmente no [Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 9934/03.0TVLSB.L1.S1, de 27.05.2010; relatado pelo Cons HÉLDER ROQUE, dgsi.pt](#), *“No contrato de mediação imobiliária, a contraprestação a pagar pelo comitente à entidade mediadora depende da conclusão e perfeição do negócio a celebrar com aquele e o terceiro angariado, como consequência adequada/causal da actividade desenvolvida pela entidade mediadora.”*

Não se tendo realizado o contrato visado – a compra e venda do imóvel – não ocorre o acto jurídico do qual nasce a obrigação de pagamento da mediação.

É certo que as partes contratantes convencionaram o regime de exclusividade, mas mesmo assim a apelante não tem direito a haver para si a quantia peticionada a título de remuneração. Nos termos do artigo 19.º, n.º 2 do citado diploma legal, teria direito a tal remuneração se o negócio visado *“não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel”*. Na verdade, não se encontra demonstrado que a realização da venda não se tenha concretizado por acção ou omissão da apelada. Da factualidade dada como provada não resulta qual o negócio de venda que não se concretizou. Da factualidade dada como provada, não resulta que a não realização do negócio visado possa ser imputável à conduta da R., pelo que nesta parte não é devida qualquer quantia à A. a título de remuneração.

Neste sentido [Acórdão do Tribunal da Relação do Porto 12308/21.7T8PRT.P1, de 30.06.2022, relatado pelo Des ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA,](#)

sumariado “I - No contrato de mediação imobiliária, em princípio a remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado (artigo 19.º/1 da Lei n.º 15/2013). II - Se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária assim estiver previsto, é devida uma remuneração ao mediador logo que o contrato-promessa seja celebrado, mas, mesmo nessa situação, se o negócio prometido não chegar a ser concretizado pode haver lugar à restituição dessa remuneração. III - Excepcionalmente a remuneração é devida, apesar de o negócio visado não se ter concretizado, se as partes tiverem acordado a exclusividade e o negócio visado no contrato de mediação não se concretizar por causa imputável ao cliente, desde que o cliente seja o proprietário ou o arrendatário trespessante (artigo 19.º/2 da Lei n.º 15/2013). IV - Deve entender-se que é por causa imputável ao cliente que o contrato não se concretiza quando isso resulta da circunstância de os promitentes-compradores terem resolvido o contrato-promessa por incumprimento das obrigações do promitente-vendedor e este renuncia à impugnação da resolução e pratica actos que traduzem a aceitação e conformação com a extinção do contrato-promessa (celebra um acordo sobre os efeitos da extinção do contrato e restitui o sinal).” E [Acórdão do Tribunal da Relação do Porto 3820/21.9T8PRT.P1, de 23.05.2022, relatado pela Des EUGÉNIA CUNHA](#), sumariado “VIII - Após a extinção do contrato de mediação imobiliária a remuneração continua a ser devida ocorrendo a perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, mas, para tal, impõe-se que o comprador tenha chegado ao negócio através da atividade desenvolvida pelo mediador. Sendo necessária a verificação de nexo causal entre a atividade de mediação e a celebração do contrato visado, nada provando a autora ter feito a justificar o recebimento de comissão pela conclusão do negócio, afastada estando a presunção que pode resultar do facto de ter gozado do regime de exclusividade, nenhum direito à remuneração lhe pode ser reconhecido.”; [Acórdão Tribunal da Relação de Guimarães 7302/22.3T8VNF.G1, de 06.06.2024, relatado pela Des RAQUEL BAPTISTA TAVARES](#), sumariado “(...) II - Num contrato de mediação imobiliária apesar da prestação a que a mediadora se obriga ser uma prestação de meios, a obrigação de retribuição, a cargo do cliente, está condicionada à obtenção de resultados: a remuneração é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. III - A inexistência de contrato reduzido a escrito gera a sua nulidade não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação (artigo 16º n.º 1 e 7 da Lei n.º 15/2013, de 8/02, com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 102/2017, de 23/08). IV - No caso de nulidade do contrato de mediação imobiliária, se o negócio mediado não se concretizou, não há que ser restituído qualquer valor à mediadora, por força do efeito retroativo da

*nulidade contratual; mas, se o negócio mediado efetivamente se concretiza por ação da mediadora, então, não obstante a nulidade do contrato, por força do preceituado no artigo 289º do Código Civil, pode existir o dever de o cliente “restituir” o resultado da atividade da mediadora, pagando um valor que será equivalente à retribuição acordada. V - Para que a mediadora imobiliária tenha direito à remuneração incumbe-lhe a alegação e prova de factos que permitam estabelecer o nexo causal entre a atividade de mediação desenvolvida por aquela e a concretização do negócio levada a cabo pelo comitente. (...)” e [Acórdão Tribunal da Relação de Guimarães 980/18.0T8PTL.G1, de 04.02.2021, relatado pela Des ANIZABEL SOUSA PEREIRA](#), sumariado “III- Não age com abuso de direito ao arguir a nulidade desse contrato, aquele outorgante que a invoca quando ainda se não mostra vencida a totalidade da dívida por a comissão/remuneração só ter de ser paga no momento da conclusão do negócio objeto da mediação. IV- Apesar de a mediadora ter desenvolvido ações de angariação de interessados na sequência das quais inclusive foi realizado contrato-promessa, mas não tendo ocorrido a conclusão e perfeição do contrato visado e não se tendo alegado e provado que as partes tivessem pensado e querido estabelecer “uma” contrapartida “específica” por tais ações da mediadora, a contraparte nada deve restituir como valor equivalente por força da nulidade do contrato de mediação simples.”*

Por todo o exposto, improcede a apelação.

\*\*

\*

**C)**

**Não ocorre fundamento para a resolução do contrato por parte da R..**

O conhecimento da presente questão pressupõe a validade do contrato de mediação de imobiliária.

Acompanhamos o decidido na primeira instância: “Devendo o contrato de mediação imobiliária ser considerado nulo pelo motivo acima indicado, prejudicada fica a apreciação da existência de fundamento para a resolução do contrato pela ré, a qual sempre teria por pressuposto a existência de um contrato válido, e das consequências da existência ou não de tal fundamento.”

Deste modo, a pretensão da apelante, está votada ao insucesso.

\*\*\*

\*

### **III DECISÃO**

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto, em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pela apelante (confrontar artigo 527.º do Código de Processo Civil).

\*

Sumário nos termos do artigo 663.º, n.º 7 do Código de Processo Civil.

.....  
.....  
.....

\*

Porto, 12 de Dezembro de 2025

Alberto Taveira

Anabela Andrade Miranda

Rui Moreira

---

**[1] O relator escreve de acordo com a “antiga ortografia”, sendo que as partes em itálico são transcrições cuja opção pela “antiga ortografia” ou pelo “Acordo Ortográfico” depende da respectiva autoria.**

**[2] Seguimos de perto o relatório elaborado pelo Exmo. Senhor Juiz**