

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 759/07.4YXLSB-1

Relator: MARIA ALEXANDRINA BRANQUINHO

Sessão: 21 Abril 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA A DECISÃO

CONTRATO DE MEDIAÇÃO

NEXO DE CAUSALIDADE

Sumário

1. A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra ou na venda de bens imóveis ou na constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, bem como para o seu arrendamento ou trespasse, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e sobre as características dos respectivos imóveis
2. A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado com a mediação (al. a) do n.º 2 do art. 19.º do D.L. n.º 77/99 de 16 de Março) e só se a empresa mediadora tiver contribuído para a conclusão ou perfeição do contrato (alínea f) do n.º 1 do artigo 20.º).
3. A prestação do mediador terá de ser causal, em relação ao negócio celebrado entre o comitente e o terceiro.
4. À mediadora está vedado prestar serviços relativos à obtenção de documentação que esteja legalmente atribuída em exclusivo a outras profissões, conforme dispõe o art.º 3.º, n.º 2 do D.L. n.º 77/99.
(F.G.)

Texto Integral

H, L.da veio interpor recurso da sentença proferida na acção iniciada com o requerimento de injunção que formulou contra J e G. Naquele requerimento, o requerente, ora apelante, pede que os requeridos, ora apelados, lhe paguem a quantia de €12.705,00, acrescida dos juros de mora e da taxa de justiça liquidada, tudo num total de €13.601,07, e juros vincendos, invocando que, a

coberto de um contrato de mediação imobiliária, prestou serviços que não lhe foram pagos.

Os requeridos deduziram oposição, sendo o processo distribuído como acção especial.

Na oposição deduzida, os réus invocaram falta de causa de pedir, prescrição do reclamado crédito, contestaram o valor pedido a título de juros, e alegaram que o contrato que existiu entre as partes foi objecto de rescisão, com justa causa, da sua iniciativa, em 29.4.2004.

Os réus alegaram, ainda, que a cessão da posição contratual foi realizada com intervenção de outra mediadora, a qual concluiu o negócio.

Ao abrigo do art.º 17.º, n.º 3, do DL n.º 269/98, de 1.9, foi a autora convidada a aperfeiçoar o seu articulado inicial e, aceite o convite, seguiu-se subsequente notificação do réu, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4, do art.º 508.º, do CPC, que respondeu.

Na sentença recorrida julgou-se improcedente a excepção de ineptidão, a de prescrição e a arguição da nulidade do contrato.

Sob a designação de «factos provados» a 1.ª instância exarou:

1. A autora é uma sociedade comercial por quotas que tem por objecto de actividade a prestação de serviços de mediação imobiliária - doc. de fls. 80 a 82, cujo teor integral aqui se dá por reproduzido.
2. Tendo, no exercício da sua actividade sido procurada pelo réu marido que a contratou no sentido de efectuar a mediação na venda da fracção correspondente ao 2.º andar, letra A, pertencente ao Edifício 5., sito no Parque das Nações, em Lisboa, descrita na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Loures, da Freguesia de Moscavide, Concelho de Loures.
3. O réu marido informou a autora que embora não sendo ainda proprietário da aludida fracção estaria autorizado pela entidade que detinha o respectivo direito de propriedade - Cooperativa, CRL - a proceder à transmissão a terceiros da posição que detinha sobre a mesma, enquanto membro cooperador com o n.º 5.
4. O réu informou ainda a autora que havia sido admitido como cooperador da Cooperativa 4., CRL, nos termos dos respectivos estatutos, no pressuposto de vir a tornar-se legítimo proprietário do citado imóvel, após pagamento integral do preço acordado com a cooperativa.
5. Assim, durante o período de tempo que decorresse até ao integral pagamento do preço da venda a cooperativa manter-se-ia titular do respectivo

direito de propriedade.

6. Pelo que, em 7 de Abril de 2004, a autora celebrou com o réu marido um contrato denominado de mediação imobiliária, com o n.º A/00181, em regime de não exclusividade, tendo por objecto a comercialização do bem imóvel referido, do qual resultou para a autora a obrigação de diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do referido imóvel pelo preço que lhe foi apresentado pelo réu no valor de €220.000,00, o qual era negociável - doc. de fls. 54/55, e anexo de fls. 56, cujo teor integral aqui se dá por reproduzido.

7. Encontra-se consignado na cláusula 5.ª do contrato, ponto n.º 1, que: “A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no art.º 19.º do DL n.º 77/99, de 16.3.”

8. Ainda, decorre do teor da cláusula 6.ª, n.ºs 1 e 2, que: “No âmbito do presente contrato, a Mediadora, na qualidade de mandatária sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção da documentação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela mediação”, “sendo que a remuneração pelos serviços referidos no número anterior considera-se incluída no montante acordado na cláusula 5.ª e só será devida nos termos descritos”.

9. E, como contrapartida pelos serviços prestados, o primeiro réu obrigou-se a pagar à autora, a título de remuneração, a quantia correspondente a 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio fosse efectivamente concretizado, acrescido do respectivo IVA à taxa legal de 19%.

10. Tendo ficado acordado que o total da remuneração seria pago aquando da celebração do contrato-promessa.

11. Em 23 de Abril de 2004, a autora veio a angariar pessoa interessada para o negócio de venda do imóvel, a qual se identificou como Maria e que nesse mesmo dia apresentou, por escrito, no estabelecimento comercial da autora, uma proposta de compra do referido imóvel, pelo preço de €210.000,00, a qual entregou pessoalmente ao consultor imobiliário encarregue da promoção do referido imóvel - doc. de fls. 57, cujo teor integral aqui se dá por reproduzido.

12. Maria entregou ao consultor um cartão de visita pessoal e facultou-lhe os dados para contacto, os quais foram preenchidos numa ficha da autora, intitulada como “comprador” - docs. de fls. 58, 59, cujo teor integral aqui se dá por reproduzido.

13. Em 24.4.2004, um sábado, a autora deu conhecimento ao réu marido de tal proposta apresentada pela interessada angariada, o qual mostrando-se satisfeito com o facto, a aceitou, por escrito, o que veio a fazer pessoalmente no estabelecimento da autora - doc. de fls. 60, cujo teor integral aqui se dá

por reproduzido.

14. No dia 26.4.2004 - 2.^a feira - nas instalações da autora, o réu marido e a interessada angariada assinaram, conjuntamente, o documento de reserva, - com entrega da quantia de €2.000,00 - visando a aquisição do referido imóvel, tendo então sido emitido um cheque com o n.º, no valor de €2.000,00 - doc. de fls. 61, cujo teor integral aqui se dá por reproduzido.

15. Nesse mesmo dia 26.4.2004, o réu e a interessada comunicaram à autora a sua intenção em reduzir a escrito um contrato-promessa de cessão de posição contratual, pelo qual se permitisse estabelecer um clausulado contendo os direitos e obrigações a serem assumidos pelas partes, tendo em vista a celebração do negócio definitivo, do qual a última versão foi a constante de fls. 63/64, cujo teor integral aqui se deixa por reproduzido.

16. A versão de fls. 63/64 foi obtida depois de, pelo menos, quatro horas - na tarde do dia 26.4.2004 - a definir o seu conteúdo, entre o réu marido, a interessada e o consultor da autora que mediava a elaboração da minuta em causa.

17. Dado que a autora não tinha em arquivo nenhuma minuta semelhante, para o caso de contrato promessa de cedência de posição, nem tendo o réu marido e a interessada qualquer experiência quanto à redacção daquela, pelo que pelo consultor da autora foi apenas apresentado uma minuta de contrato promessa de compra e venda que as partes tinham que adaptar ao caso em apreço.

18. A demora na tentativa de elaboração do contrato promessa de cedência de posição constituiu um processo extenuante para as partes envolvidas, designadamente a interessada, a qual, sendo natural e residente em Moçambique, se encontrava em Portugal por poucos dias e com fim de encontrar um imóvel para habitação de sua filha, a qual iria estudar em Portugal.

19. Na verdade, ao longo da tarde do dia 26.4.2004, e perante a dificuldade na redacção do texto do contrato promessa de cedência de posição contratual, a interessada deixou de ter confiança nos serviços da autora, o que motivou que as partes não tivessem chegado a um entendimento quanto ao teor definitivo do documento de fls. 63/64, não obstante tenham apostado as assinaturas constantes do mesmo, aliado ao facto de já ser tarde e se encontrarem muito cansados, tendo ficado de passar no dia seguinte - 27.4.2004 - pelo estabelecimento da autora para rever o texto, definir a sua redacção final e procederem à assinatura da versão definitiva do contrato mencionado.

20. Contudo, no dia 27.4.2004, o réu deslocou-se ao estabelecimento da autora para a informar que a interessada angariada por esta tinha desistido da concretização do negócio e de imediato autorizou por escrito a devolução do

original do cheque entregue a título de reserva - doc. de fls. 62, cujo teor integral aqui se dá por reproduzido.

21. E no dia 28.4.2004 a interessada angariada deslocou-se igualmente ao estabelecimento da autora para que lhe fosse devolvido o cheque de reserva que havia emitido a favor do réu, confirmando a desistência e dizendo que ia para Moçambique.

22. A autora confrontou o réu com situações que tem por único intuito a subtracção ao pagamento da remuneração devida à mediadora encarregue da promoção do negócio, tendo o réu sido peremptório em afirmar à autora que era honesto, jamais faria uma coisa dessas e só tinha uma palavra.

23. A desistência da interessada fundou-se no exarado em 19.º e pelo facto de já ter pouco tempo de permanência em Portugal.

24. Em 29.4.2004, o réu enviou um fax à autora manifestando-lhe a intenção em rescindir o contrato de mediação imobiliária, porque já tinha vendido o imóvel.

25. Tendo a autora, em resposta, remetido no dia 3.5.2004 uma carta registada, com aviso de recepção, no qual lhe relatava todos os factos ocorridos durante as negociações e em simultâneo lhe solicitava o pagamento da remuneração devida.

26. Em resposta, o réu, enviou carta registada, com aviso de recepção, datada de 4.5.2004, na qual afirmava que sentia: “um profundo desagrado pela incapacidade demonstrada por essa empresa para elaborar o contrato-promessa de cedência de posição que se pretendia celebrar em 26 de Abril de 2004, o que levou à desistência do negócio por parte da interessada”.

27. A interessada angariada pela autora viria a proceder aos registos de aquisição provisórios por natureza e de hipoteca voluntária sobre o referido imóvel em 23.5.2006, convertendo-os em definitivo em 21.6.2006.

28. Os réus mantinham o imóvel no mercado, designadamente através de contrato de mediação imobiliária assinado com a mediadora “M”, em 2.12.2003, no regime de exclusividade e pelo valor pretendido de €250.000,00, tendo passado, em aditamento de 25.3.2004, para o regime de não exclusividade e o valor do negócio reduzido para €220.000,00.

29. O réu veio a concluir a cessão da posição contratual na Cooperativa de Habitação apenas em 2006, com intervenção de outra mediadora - M, Lda., com sede na Rua no Parque das Nações, a quem liquidaram os respectivos honorários.

30. Tendo cedido o direito de aquisição a Maria.

A recorrente apresentou as seguintes conclusões de recurso:

1. Ora, tais factos provados levariam, necessariamente, a uma decisão diversa

daquela que veio a ser proferida pelo Tribunal a quo.

2. Este negócio jurídico só se veio a concretizar por intervenção da Apelante e não por intervenção da outra mediadora imobiliária, ao contrário do que defende - erradamente - a sentença do Tribunal a quo.

3. Em sede de oposição, os Apelados juntaram prova documental que atesta que estes terão contratado, inicialmente em regime de exclusividade, os serviços da empresa "M Lda.", no dia 02/12/2003, tendo, contudo, as partes passado tal contratação para o regime de não exclusividade por Aditamento contratual celebrado em 25/03/2004.

4. Sendo indiscutível que os Apelados contrataram em primeiro lugar os serviços da empresa "M Lda." (pois os serviços da Apelante só foram contratados em 07/04/2004), não deixa de ser igualmente indesmentível de que foi a Apelante quem em primeiro lugar angariou a pessoa Interessada, no intuito desta vir a concluir um negócio jurídico com os Apelados.

5. Decidindo da forma como decidiu, isto é, ao não dar razão à Apelante, o Tribunal a quo fez uma incorrecta subsunção dos factos provados às normas legais aplicáveis ao caso concreto, nomeadamente as que decorrem do previsto nos arts. 3.º e 19.º do regime jurídico da mediação imobiliária à data vigente (Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março).

6. Tal significa que, em face da matéria de facto dada como provada, considera a Apelante que a interpretação e a aplicação das normas legais que ao caso sub judice se impõem, não foi correcta e pertinentemente feita, pelo que a sentença recorrida enferma do vício de nulidade.

7. É inequívoco de que existiu uma relação causal entre a angariação da Sra. Maria feita pela directa e exclusiva intermediação da Apelante em 23/04/2004 e a conclusão do negócio jurídico de cedência de posição contratual.

8. Sem tal intermediação, que colocou "frente-a-frente" o Cliente da mediadora (Apelado-marido) e a Interessada angariada, não teria sido possível às partes concluírem o negócio jurídico que ambas pretendiam.

9. Considerou o Tribunal a quo que a mediadora imobiliária ora Apelante não terá sido diligente, nem mostrado experiência para intermediar as partes (promitentes-cedentes e promitente-cessionária) no âmbito do negócio jurídico que ambas pretendiam concluir e para o qual a Apelante havia sido contratada.

10. Ao sustentar a tese de que, no âmbito da liberdade contratual e da livre concorrência no mercado, deverá ser reconhecido à mediadora imobiliária "M Lda." o direito ao efectivo recebimento da remuneração, entende a Apelante que andou mal o Tribunal a quo, neste particular.

11. Perante os factos dados como provados na presente acção, outra decisão não poderia deixar de ter sido tomada pelo Tribunal a quo, que não fosse a de

considerar como procedente o pedido efectuado pela Apelante no seu Requerimento de Injunção e desenvolvido pela petição e aperfeiçoamento.

12. Entende a Apelante que a convicção formada pelo Tribunal a quo não tem sustentação válida e objectiva na matéria de facto dada como provada, sendo que não procede a uma coerente análise crítica das provas produzidas (documental, testemunhal e por confissão da parte).

13. Em vez de ter cumprido a sua obrigação, ao invés o Apelado-marido, veio comunicar à Apelante, por carta de 29/04/2004, a sua intenção em rescindir o contrato de mediação imobiliária.

14. Ora, com tal invocação pretendia o Apelado-marido pôr termo de forma unilateral a um contrato, sem qualquer justificação ou motivo plausível - contrato esse, que vigorava inicialmente por um prazo de 6 meses.

15. É por demais evidente que a alegada rescisão contratual que reclama o Apelado-marido na sua missiva dirigida à Apelante, é um equívoco de configuração jurídica feita por aquele, pois esta forma de cessação dos contratos jamais poderia ser admissível no caso em concreto, pois que a Apelante não deixou de cumprir quaisquer das suas obrigações contratuais.

16. Tendo normalmente a resolução como fundamento o incumprimento culposo da contraparte, e não tendo a Apelante incumprido qualquer obrigação contratual perante os Apelados, jamais estes poderiam - como era sua vontade - resolver o contrato de mediação imobiliária e, muito menos, pelos fundamentos que são invocados.

17. Da leitura da sentença recorrida, e embora tal não se extraia explicitamente da mesma, dá-se, contudo, a entender (nas entrelinhas) que, na perspectiva do Tribunal a quo, a Apelante não foi diligente, nem experiente perante a situação especial de cedência de posição contratual em causa, porque não terá sido capaz de elaborar uma versão definitiva de um contrato-promessa de cedência de posição contratual para que as partes a assinassem e prosseguissem o negócio.

18. Não compete - nem legalmente se permite - às mediadoras imobiliárias, que estas pratiquem actos jurídicos que estejam atribuídos exclusivamente a profissões forenses (nomeadamente a advogados e solicitadores).

19. Está a Apelante convicta de que não era pela elaboração de uma minuta de contrato-promessa elaborada por sua iniciativa e autoria que lhe daria direito ao recebimento da remuneração devida.

20. Por último, considera também a Apelante que, poderá vir a ser entendido que as mediadoras imobiliárias, em geral, e esta mediadora, neste particular, são entidades competentes para a prática de actos jurídicos próprios dos advogados e dos solicitadores, como o seria a feitura de um contrato-promessa de cedência de posição e a sua entrega às partes contratantes.

A apelante defende que lhe assiste o direito à remuneração que reclama apoiando-se, fundamentalmente, em duas asserções: «É inequívoco de que existiu uma relação causal entre a angariação da Sra. Maria feita pela directa e exclusiva intermediação da Apelante em 23/04/2004 e a conclusão do negócio jurídico de cedência de posição contratual»; e «É por demais evidente que a alegada rescisão contratual que reclama o Apelado-marido na sua missiva dirigida à Apelante, é um equívoco de configuração jurídica feita por aquele, pois esta forma de cessação dos contratos jamais poderia ser admissível no caso em concreto, pois que a Apelante não deixou de cumprir quaisquer das suas obrigações contratuais».

O direito à remuneração resulta da conjugação de dois preceitos do D.L. n.º 77/99 de 16 de Março: o art.º 3.º, n.º 1 que dispõe: **1- A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra ou na venda de bens imóveis ou na constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, bem como para o seu arrendamento ou trespasse, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e sobre as características dos respectivos imóveis. 3 - Para efeitos do disposto no presente artigo, interessado será o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação.** E o art.º 19.º, n.º 2 que estipula: **1- A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.**

Esta provado que, em 23 de Abril de 2004, a apelante angariou «pessoa interessada para o negócio de venda do imóvel, a qual se identificou como Maria e que nesse mesmo dia apresentou, por escrito, no estabelecimento comercial da autora, uma proposta de compra do referido imóvel, pelo preço de €210.000,00, a qual entregou pessoalmente ao consultor imobiliário encarregue da promoção do referido imóvel. Em 24.4.2004, um sábado, a autora deu conhecimento ao réu marido de tal proposta apresentada pela interessada angariada, o qual mostrando-se satisfeito com o facto, a aceitou, por escrito, o que veio a fazer pessoalmente no estabelecimento da autora. No dia 26.4.2004 - 2.ª feira - nas instalações da autora, o réu marido e a interessada angariada assinaram, conjuntamente, o documento de reserva, - com entrega da quantia de €2.000,00 - visando a aquisição do referido imóvel, tendo então sido emitido um cheque com o n.º, no valor de €2.000,00». Extrai-se daqueles factos que a apelante conseguiu interessado. Está, no entanto, igualmente provado, que no dia 27.4.2004, o réu deslocou-se ao

estabelecimento da autora para a informar que a interessada angariada por esta tinha desistido da concretização do negócio e de imediato autorizou por escrito a devolução do original do cheque entregue a título de reserva e, no dia 28.4.2004 a interessada angariada deslocou-se igualmente ao estabelecimento da autora para que lhe fosse devolvido o cheque de reserva que havia emitido a favor do réu, confirmando a desistência e dizendo que ia para Moçambique.

Aquela declarada desistência aponta no sentido de que a remuneração não é devida pois, que ela só tem lugar **com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação** (sendo que a exceção àquela regra apenas contempla os **casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração**, consoante estabelece a al. a) do n.º 2 do já citado art. 19.º).

Todavia, o que foi declarado pelo apelado no dia 27.04.2004, e pela angariada em 28.04.2004, mostra-se desconforme com a documentação junta aos autos e não impugnada, podendo, desde já, afirmar-se que nem o apelado nem a angariada se desinteressaram do negócio. Desinteressaram-se, isso sim, dos serviços de mediação da apelante o que é, de todo em todo, diverso.

Com efeito, naquele mesmo dia 28.04.2004 (afastada já a apelante), o apelado e a angariada celebraram contrato promessa de cessão de posição contratual [\[1\]](#), conforme resulta de fls. 145 e 149.

Em acórdão de 15.11.07, o Supremo Tribunal de Justiça fez notar: «a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado com a mediação (...). Está aqui um requisito para que seja devida a retribuição, qual seja o da conclusão e perfeição do contrato visado pela mediação.

Mas, para além disso, encerra o preceito, conjugado com a alínea f) do n.º1 do artigo 20.º e tendo como “pano de fundo” o regime geral das obrigações, a ideia de que a remuneração só será devida se a empresa mediadora tiver contribuído para a conclusão ou perfeição do contrato. Como refere Lacerda Barata, in Contrato de Mediação, em Estudos do Instituto do Direito do Consumo, I, 203. “Naturalmente que só o negócio cuja celebração advenha (exclusivamente ou não) da actuação do mediador relevará, para este efeito. A prestação do mediador terá de ser causal, em relação ao negócio celebrado entre o comitente e o terceiro.”

Portanto, só se houver uma relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato, a remuneração é devida. O que corresponde a orientação amiúde seguida por este tribunal, como se pode ver, entre outros, nos Acórdãos de 31.3.1998 (BMJ, 475, 680), 10.10.2002 e

20.4.2004. estes em www.dgsi.pt.».

Ora, a sequência dos factos mostra que há uma evidente relação entre a actividade de mediação da recorrente e a conclusão do negócio, fazendo-se notar que, tendo o recorrido celebrado dois contratos de mediação, o primeiro, em 02.12.03, com a M^[2] e, o segundo, com a apelante, em 07.04.04, foi esta quem conseguiu a interessada, e decorridos apenas escassos 16 dias. Acresce que aquela actividade era adequada à conclusão do negócio sendo que, o descontentamento do apelado no que se refere à elaboração do contrato promessa não é reflexo de qualquer incumprimento da apelante, a quem está vedado prestar serviços relativos à obtenção de documentação que esteja legalmente atribuída em exclusivo a outras profissões, conforme dispõe o art.º 3.º, n.º 2 do D.L. n.º 77/99.

Analisando o pedido.

A apelante reclama o capital de 12.705,00. As partes acordaram uma comissão de 5% sobre €220.000,00, valor que desceu para €210.000,00, acrescido de IVA.

No que se refere a juros, a apelante pede que a sua contagem se faça a partir de 23.05.06, data em que a interessada procedeu aos registos de aquisição provisórios por natureza e de hipoteca e à taxa de 9,25%. O contrato de cessão de posição contratual é, necessariamente anterior àquela data.

Ora, sendo a comissão devida com a conclusão do contrato visado no contrato de mediação a mora verifica-se antes de 23.05.06.

Todavia, porque a apelante pede apenas a partir daquela data e à taxa de 9,25%, a condenação não irá além do pedido.

A taxa de 9,25% é a aplicável por força do D.L. n.º 32/2003 de 17.02.

Face ao exposto, acordam os juízes da secção cível em conceder provimento ao recurso e, conseqüentemente, em revogar a sentença recorrida, indo agora J e G condenados a pagar a H L.da, a quantia de €10.500,00 acrescido do IVA e os juros de mora à taxa de 9,25% a contar desde 23.05.06.

Custas a cargo dos apelados.

Lisboa, 21.4.2004

Maria Alexandrina Branquinho

Eurico Reis

Ana Grácio

[1] Há uma pequena diferença no preço que, no entanto, nos parece irrelevante. Com efeito, com a intermediação da apelante o valor acordado ascendia a €210.000,00; com a intermediação da M, o valor acordado ascendeu a €207.500,00. Esta descida no preço terá sido, seguramente,

possibilitada pela descida do valor da comissão. A comissão acordada com a apelante era de 5% sobre o valor da transacção; o valor de honorários recebidos pela M3F ascendeu a €8.300,00, o que corresponde a uma remuneração de 4% sobre o valor da transacção.

[\[2\]](#) Doc. de fls.95