

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
1421/12.1TBTNV.C1	9 de setembro de 2014	Carlos Moreira

DESCRITORES

Mediação imobiliária > Contrato > Comissão > Nexos de causalidade

SUMÁRIO

1. São características ou pressupostos essenciais do contrato de mediação imobiliária: (1) a prática de actos pelo mediador com o fito a celebração de um negócio jurídico entre comitente e terceiro;(2) a actuação do mediador com autonomia e independência; (3) o direito ao recebimento da retribuição se o negócio se concretizar; (4) a existência de uma relação de causalidade entre a actividade do mediador e o negócio celebrado.

2.O nexos causal necessário à atribuição à mediadora do direito à comissão não exige que a sua actividade, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha participado em todas as tentativas até à sua fase conclusiva, antes sendo apenas necessário que ela indique a pessoa disposta a fazer o negócio e consiga a sua adesão à celebração deste; e competindo ao comitente a prova de factos interruptivos de tal nexos.

TEXTO INTEGRAL

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA

1.

Mc (...) - **Mediação Imobiliária Unipessoal Lda** intentou contra **MJ (...)** ação declarativa, de condenação, sob a forma de processo sumário.

Pediu:

A condenação da ré no pagamento da quantia de € 7.849,48 acrescida de juros vincendos até integral pagamento.

Alegou:

No dia 30 de Dezembro de 2008, celebrou um contrato de mediação mobiliária com a ré para venda do prédio misto que identifica.

Procedeu à divulgação do imóvel, tendo inclusivamente elaborado uma ficha de reserva do mesmo por parte das possíveis compradoras M (...) e D (...).

A ré, por carta datada de 24.03.2010 comunicou à autora que o referido prédio já não estava à venda.

Sucedeu, porém, que no dia 18.10.2010 a ré outorgou contrato de compra e venda com as referidas M (...) e D (...).

Pelo que tem direito ao pagamento da respetiva remuneração, na medida em que a compra e venda veio a realizar-se com uma pessoa que foi apresentada pela autora dentro do período de seis meses a contar da data da cessação do contrato.

Contestou a ré.

Alegou que a ficha de reserva encontra-se somente assinada por M (...) e que o imóvel foi vendido pela ré não só à referida M (...) mas também a D (...).

Revogou o contrato de mediação mobiliária no dia 24.03.2010, pelo que a escritura de compra e venda de 18.10.2010 foi outorgada já depois dos seis meses sobre a data da cessação da vigência do contrato, pelo que inexistia qualquer obrigação contratual.

As comparadoras não chegaram ao conhecimento do imóvel em causa através da publicitação ou serviços de mediação da autora, mas sim através de uma placa particular, colocada pela ré para venda do imóvel.

Pediu:

A improcedência da ação e a sua absolvição do pedido.

Respondeu a autora:

Disse que não obstante a carta datada de 24 de Março de 2010, o contrato vigorou até ao dia 30 de Junho de 2010, atendendo a que tal carta visou apenas impedir que o contrato se renovasse automaticamente como já tinha acontecido anteriormente, pelo que tendo a escritura publica de compra e venda sido outorgada no dia 18 de Outubro de 2010, tal ocorreu dentro dos seis meses a que se reporta o contrato de locação financeira.

2.

Prosseguiu a ação os seus termos tendo, a final, sido proferida **sentença** na qual foi decidido:

«julga-se totalmente procedente a presente ação e em consequência, **condena-se a ré MJ (...) a pagar à autora MC (...)- Mediação Imobiliária Unipessoal Lda, a quantia de € 7.849,48 (sete mil, oitocentos e quarenta e nove euros e quarenta e oito cêntimos), acrescida de juros vencidos desde a data da propositura da ação e vincendos até integral pagamento à taxa legal aplicável e calculados sobre a quantia de € 6.000,00 (seis mil euros).**»

3.

Inconformada **recorreu a ré.**

Rematando as suas alegações com as seguintes **conclusões**:

(...)

Contra-alegou a autora pugnando pela manutenção do decidido com os seguintes argumentos finais:

(...)

4.

Sendo que, por via de regra - artºs 635º e 639º-A do CPC -, de que o presente caso não constitui exceção - o teor das conclusões define o objeto do recurso, as **questões essenciais decidendas** são as seguintes:

1ª - Alteração da decisão sobre a matéria de facto.

2ª - (Im)procedência da ação.

5.

Apreciando.

5.1.

Primeira questão.

5.1.1.

Há que considerar que no nosso ordenamento vigora o princípio da liberdade de julgamento ou da livre convicção segundo o qual o tribunal aprecia livremente as provas, sem qualquer grau de hierarquização, e fixa a matéria de facto em sintonia com a sua prudente convicção firmada acerca de cada facto controvertido -**artº655º do CPC**.

Perante o estatuído neste artigo pode concluir-se, por um lado, que a lei não considera o juiz como um autómato que se limita a aplicar critérios legais apriorísticos de valoração.

Mas, por outro lado, também não lhe permite julgar apenas pela impressão que as provas produzidas pelos litigantes produziram no seu espírito.

Antes lhe exigindo que julgue conforme a convicção que aquela prova determinou e cujo carácter racional se deve exprimir na correspondente motivação - **cfr. J. Rodrigues Bastos, Notas ao CPC, 3º, 3ªed. 2001, p.175.**

Na verdade prova livre não quer dizer prova arbitrária, caprichosa ou irracional.

Antes querendo dizer prova apreciada em inteira liberdade pelo julgador, sem obediência a uma tabela ditada externamente, posto que em perfeita conformidade com as regras da lógica e as máximas da experiência - **cfr. Alberto dos Reis, Anotado, 3ª ed. III, p.245.**

5.1.2.

Não obstante há que ter em conta que as decisões judiciais não pretendem constituir verdades ou certezas absolutas.

Pois que às mesmas não subjazem dogmas e, por via de regra, provas de todo irrefutáveis, não se regendo a produção e análise da prova por critérios e meras operações lógico-matemáticas.

Assim: «a verdade judicial é uma verdade relativa, não só porque resultante de um juízo em si mesmo passível de erro, mas também porque assenta em prova, como a testemunhal, cuja falibilidade constitui

um conhecido dado psico-sociológico» - **Cfr. Ac. do STJ de 11.12.2003, dgsi.pt, p.03B3893.**

Acresce que a convicção do juiz é uma convicção pessoal, sendo construída dialeticamente, para além dos dados objetivos fornecidos pelos documentos e outras provas constituídas, nela desempenhando uma função de relevo não só a atividade puramente cognitiva mas também elementos racionalmente não explicáveis e mesmo puramente emocionais - **AC. do STJ de 20.09.2004 dgsi.pt.**

Efetivamente, com a produção da prova apenas se deve pretender criar no espírito do julgador um estado de convicção, assente num grau de probabilidade o mais elevado possível, mas em todo o caso assente numa certeza relativa, porque subjetiva, do facto - **cfr. Acórdão da RC de 14.09.2006, dgsi.pt, citando Antunes Varela.**

Nesta conformidade - e como em qualquer atividade humana - existirá sempre na atuação jurisdicional uma margem de incerteza, aleatoriedade, e, até, falibilidade, vg. no que concerne á decisão sobre a matéria de facto.

Mas tal é inelutável e está ínsito nos próprios riscos decorrentes do simples facto de se viver em sociedade onde os conflitos de interesses e as contradições estão sempre, e por vezes exacerbadamente, presentes, havendo que conviver - se necessário até com laivos de algum estoicismo e abnegação - com esta inexorável álea de erro ou engano.

O que importa, é que se minimize o mais possível tal margem de erro.

O que passa, tendencialmente, pela integração da decisão de facto dentro de parâmetros admissíveis em face da prova produzida, objetiva e sindicável, e pela interpretação e apreciação desta prova de acordo com as regras da lógica e da experiência comum.

5.1.3.

(...)

5.1.5.

Decorrentemente, **os factos** a considerar são os apurados na 1ª instância, a saber:

1. A autora é uma sociedade unipessoal por quota cujo objecto social consiste na mediação imobiliária e administração de imóveis por conta de outrem.

2. Em 30 de Dezembro de 2008, a ré era dona e legítima possuidora do prédio misto sito em (...), (...), freguesia de (...), concelho de Torres Novas, inscrito na matriz sob o artigo urbano E... e rústico 44 secção AA e descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Novas sob o n.º E...

3. No dia 30 de Dezembro de 2008, e no exercício da sua actividade de mediação, a Autora, na qualidade de primeiro contratante, celebrou com a Ré, na qualidade de segundo contratante, um contrato de mediação imobiliária para venda do imóvel referido em 2. e a que foi atribuída a referência de angariação n.º 985, e do qual constam as seguintes cláusulas:

"(...)

Cláusula 2.ª

(identificação do negócio)

1. A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo valor de €

165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil euros), desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis.

2. Qualquer alteração ao valor fixado no numero anterior deverá ser comunicado de imediato e por escrito à mediadora.

(...)

Cláusula 4.º

(Remuneração)

1. Em contrapartida pelos serviços prestados, o segundo outorgante obriga-se a pagar uma remuneração a titulo de comissão.

2. 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 artigo 18.º do D.L. n.º 211/2004, de 20.08.

3. O segundo outorgante obriga-se a pagar à mediadora a titulo de remuneração a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal, não podendo em caso algum ser inferior a € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros).

4. O pagamento total da remuneração será efectuado aquando da celebração do contrato promessa compra e venda sendo o sinal igual ou superior a 10%.

Cláusula 5.º

(Regime de contratação)

1. Nos termos da legislação aplicável, sendo a mediadora contratada em regime de não exclusividade o segundo outorgante obriga-se a comunicar imediatamente à mediadora logo que a propriedade seja transaccionada, sob pena de ter de pagar a comissão devida nos termos do presente contrato.

2. Caso o contrato de compra e venda se venha a realizar com uma pessoa que tenha sido apresentada pela mediadora e dentro do período de seis meses a contar da data da cessação da vigência do presente contrato, a mediadora mantém o direito à remuneração a que se refere a cláusula 4.º.

(...)

Cláusula 8.º

(Prazo de Duração do Contrato)

O presente contrato tem uma validade de 6 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada, com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

(...)”.

4. No dia 10.11.2009 a autora, a ré e a M (...), assinaram o documento intitulado de “Ficha de Reserva – Acordo de Reserva de Imóvel, Entrega de Pré-Sinal e Principio de Pagamento do Preço”, nos termos do qual a Autora declarou, como fiel depositário, ter recebido da referida M (...), a quantia de dois mil e quinhentos euros, mediante a entrega de um cheque com o numero 7442928224, sacado sob o conta numero (...) do Banco Popular.

5. Por carta datada de 24.03.2010 a Ré comunicou à Autora, o seguinte: “Esta carta tem a função de vos

informar que a casa no (...), (...), Torres Novas, já não está à venda.”.

6. No dia 18 de Outubro de 2010, mediante o processo “Casa Pronta” realizado na Conservatória do Registo Predial de Torres Novas a Ré vendeu a M (...) e D (...), o Imóvel referido em 2., pelo preço de € 120.000,00.

7. A Ré não comunicou à Autora que tinha celebrado o contrato de compra e venda referido em 6.

8. Após a outorga do contrato referido em 3., a Autora procedeu à divulgação do imóvel como estando para venda e o seu respectivo preço, através da publicitação da venda do mesmo nas montras do estabelecimento comercial E... de que é proprietária e sita na Avenida Torres Pinheiro, 42 a 44 freguesia e concelho de Tomar.

9. A autora divulgou a venda na revista E... e na Internet, mediante a aposição de cartazes no imóvel em questão os quais anunciavam a intenção de venda e através do contacto directo com clientes em carteira ou que surgiram com perfil para o negócio pretendido pela Ré.

10. No âmbito da sua actividade de promoção da venda, a Autora mostrou o imóvel a potenciais compradores, nomeadamente, a (...)

11. Nas visitas guiadas ao imóvel referidas em 10, a Autora fez-se sempre representar, pelo legal representante ou pelos seus comerciais, nomeadamente (...).

12. Foi no âmbito dessa actividade de angariação de compradores para o imóvel propriedade da Ré referidas em 8. a 11. que a Autora conheceu duas interessadas na compra do imóvel: D (...) e M (...)

13. O cheque referido em 4. serviu como reserva e comprovativo do interesse na compra do imóvel.

14. Após a outorga do documento “Ficha de Reserva - Acordo de Reserva de Imóvel, Entrega de Pré-Sinal e Principio de Pagamento do Preço” referido em 4., a autora, a pedido das interessadas, diligenciou junto da Banca, a obtenção de crédito para as mesmas.

15. O que não se veio a concretizar em virtude de as interessadas na compra terem entretanto vendido um imóvel de que eram proprietárias no estrangeiro e de, com essa venda, terem realizado dinheiro para a compra do imóvel propriedade da Ré.

16. No momento em que foi elaborada e assinada a “Ficha de Reserva - Acordo de Reserva de Imóvel, entrega de Pré-sinal e Principio de Pagamento do Preço”, foi acordado que a Ré venderia o imóvel por 140.000,00 €.

17. No dia 10 de Fevereiro de 2010, a autora informou, via e-mail, a Ré de que as interessadas M (...) e D (...) estavam disponíveis para outorgar o contrato promessa de compra e venda entre o dia 11 e o dia 16 de Fevereiro de 2010, e que tinham disponíveis para entregar à Ré a quantia de 13.000,00.

18. Foi pelo trabalho de divulgação da venda do prédio por parte da Autora referido de 8. a 11. que a Ré conheceu D (...) e M (...).

19. Foi a Autora que na sua actividade de promoção da venda em cumprimento do contratado com a Ré, conheceu, contactou, deu a conhecer o prédio, divulgou os termos e condições da venda com D (...) e M (...), e só depois disso deu conhecimento à Ré.

20. Foi por intermédio da autora que a ré conheceu D (...) e M (...) a quem apresentou e que elaborou todos os documentos que são habituais, nomeadamente, a Ficha de Reserva - Acordo de Reserva de Imóvel, entrega de Pré-sinal e Principio de Pagamento do Preço, pelo que se não fosse pela intervenção da

Autora e pelas suas acções de promoção do bem, a ré não teria negociado com as mesmas, nem teria outorgado o contrato de compra e venda no dia 18.10.2010.

21. Aquando da outorga do contrato de compra e venda do prédio misto, o trabalho de angariação já estava todo feito por parte da Autora.

22. A Autora tomou conhecimento do negócio de compra e venda referido em 6., no dia 8 de Novembro de 2010.

23. Após essa data, a autora interpelou a Ré para que a mesma procedesse ao pagamento da comissão de € 6.000,00, acrescida do IVA.

5.2.

Segunda questão.

5.2.1.

A Sr^a Juíza abordou e escalpelizou curialmente a figura jurídica do contrato de mediação.

No entanto, e sob o risco de repetição algo pleonástica, sempre se dirá o seguinte, com realce dos pontos que para o caso se têm como decisivos.

Temos assim que O contrato de mediação constitui um contrato atípico, que se apresenta na sua natureza e teleologia, com a similitude de uma subespécie do contrato de prestação de serviços.

Sendo que, no nosso ordenamento jurídico o contrato de mediação apenas se encontra regulado, e por isso tipificado enquanto tal, em relação a algumas categorias de atividade, tais como: a mediação de seguros (DL 144/2006, de 31 de Julho), imediação imobiliária (DL 211/2004, de 20 de Agosto alterado pelo DL 69/2011 de 15 de Junho) e mediação financeira (artigos 289º e seguintes do CVM).

Para a sua apreciação e interpretação importa, desde logo, considerar as clausulas do contrato, em respeito do princípio da autonomia da vontade das partes na fixação do conteúdo dos negócios jurídicos não impedido por normas de cariz imperativo.

Depois, e para estas espécies tipificadas, as regras a aplicar são, desde logo, as previstas nos respetivos diplomas.

Para as não tipificadas tem de partir-se das regras da modalidade do contrato de prestação de serviços com o qual apresenta maior analogia, havendo que fazer apelo às regras do mandato se as regras daquela não regularem especificamente alguma situação -artº1156º do CC.

E, finalmente, sendo de perspetivar as regras gerais das obrigações - cfr. **Ac do STJ de 06.12.2012, p. 370001/09.6YIPRT.L1.S1, in dgsi.pt.**

5.2.2.

Mediante o contrato de mediação: uma das partes (o mediador) obriga-se, em troca de uma remuneração, a promover ou facilitar a celebração de um determinado contrato entre outra parte e um terceiro que terá de buscar o efeito. A finalidade do contrato de mediação é, portanto, a de por em relação entre si as partes que hão-de celebrar um futuro contrato qualquer que esta seja (compra e venda, mútuo, seguro, etc.).- **Ac. do STJ de 01.04.2014., p. 894/11.4TBGRD.C1.S1 in dgsi.pt.**

São várias as perspetivações e definições do contrato de mediação.

Assim: «em sentido amplo a mediação significa o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou

mais pessoas, de modo a que, entre elas, se estabeleçam negociações que possam conduzir à celebração de um contrato definitivo.» - **Menezes Cordeiro in O Direito, 139º, 2007, Tomo III, p.. 517, apud Ac. do STJ de 15.05.2012, p. 5223/05.3TBOER.L1.S1**

Na verdade o contrato de mediação caracteriza-se pela «intermediação entre o comprador e o vendedor, ou entre as partes num outro tipo de negócio, em que o intermediário – o mediador – aproxima as partes no negócio, põe-nas em presença, por vezes até intervém na negociação para o promover, mas não participa no negócio. O mediador é um facilitador.....não actua por conta de nenhuma das partes, embora contratado por uma delas..... » - **Pedro Pais de Vasconcelos in Direito Comercial, 1º, 2011, Parte Geral, Contratos Mercantis, Almedina, pág. 197.**

Nesta conformidade uma das definições possíveis do contrato de mediação é a seguinte: contrato pelo qual uma parte se obriga perante outra, sem relação de dependência nem de representação, a satisfazer-lhe uma remuneração para o caso de que chegue a concluir-se um determinado negócio/contrato com uma pessoa aportada graças à intermediação do mediador, obrigando-se este a desenvolver a atividade necessária a buscar interessados e acercar as partes.

Daqui ressumbram as seguintes características/pressupostos deste contrato:

1ª – É um contrato que tem por único e exclusivo fito a celebração de um negócio jurídico; se assim não for estamos perante, vg. um contrato de prestação de serviços, lato sensu;

2ª – É , essencialmente, um contrato de obrigação de meios, tendente à consecução dum negócio jurídico: o mediador somente se compromete a desenvolver a atividade naturalmente necessária para promover a conclusão do contrato, mas não se obriga à realização deste, a qual, por qualquer motivo a ele não imputável, vg. preço elevado, pode não ser alcançada;

3ª –Porém, o mediador somente tem direito à retribuição/comissão quando se atinge/outorga o negócio pretendido; na base do conceito de conclusão do contrato de mediação está a ideia de «acabamento», o que significa que aquela só se considera finda quando o negócio visado se extinga pela sua efetivação.

4ª - O mediador atua com autonomia e independência, limitando-se a buscar e a aproximar as partes, mas não contrata em nome e por conta dos seus clientes; e é apenas um cooperador material na feitura ou conclusão dos negócios, não participando juridicamente, com a sua própria vontade, na celebração dos contratos;

5ª - Deve existir uma relação de causalidade entre a atividade do mediador e o negócio celebrado, ie., este tem de resultar dessa atividade.

E quanto aos requisitos que devem revestir o nexos causal, neste tipo de contrato, tendentes à sua adequada delimitação, defende-se na doutrina e jurisprudência mais abalizadas que devem ser considerados os seguintes:

- a) a atividade do mediador deve fazer parte das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio;
- b) é preciso que a atividade do intermediário tenha carácter consciente e voluntário, seja prestada animus adimplendi contractus, por modo que o efeito causal não se produza só fortuitamente;
- c) não é necessário que a atividade do mediador seja contínua e ininterrupta, que o mediador tenha participado em todas as tentativas e até à fase conclusiva do negócio: o efeito causal da obra do mediador

pode, de facto subsistir sem aquela continuidade e sem esta participação .

Temos assim que: « que a causalidade ...deve intercorrer entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio não em termos de uma coincidência perfeita..., sendo necessário antes que a entidade mediadora consiga a adesão do terceiro à celebração do negócio...tendo o mesmo participado, conseqüentemente, no nexa causal» - **Manuel Salvador, in Contrato de Mediação, 1964, 93/97, apud, Ac do STJ de 06.12.2012, cit.**

Na verdade: «.o conceito de causalidade não implica que a actividade do mediador, para como tal se deva considerar, não possa conduzir a outro resultado senão à feitura do negócio, não se tratando de aplicar a teoria da causalidade adequada.

Por exemplo se o mediador consegue um comprador e este está disposto a adquirir por determinado preço - inferior ao combinado entre o incumbente e o mediador - e o comitente não aceita, mas posteriormente vem a concluir o negócio com o mesmo (indicado) comprador, já sem a intervenção do mediador, este autor estima que este tem o direito à percepção da remuneração.

Ocorrendo, no entanto, que o contrato é abandonado e, “depois, com superveniência de circunstâncias novas e em condições modificadas a ele volta e o conclui, directamente ou por meio de outro corretor, o primeiro corretor procurado não tem o direito à comissão”.

...o mediador só adquiriu o seu direito à remuneração quando influiu directamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado (a indicar) o nome duma pessoa disposta a fazer determinado negócio.» - **Ac. do STJ de 01.04.2014. p. 894/11.4TBGRD.C1.S1 in dgsi.pt**, citando doutrina e jurisprudência atinentes, **vg. Manuel Salvador, ob. cit.98-99.**

5.2.3.

In casu encontramos-nos perante um contrato de mediação imobiliária.

Para o qual, valem, pelo menos tendencial e essencialmente, as considerações supra plasmadas.

Este tipo de contrato encontra-se regulado no DL. 211/2004 de 20 de Agosto.

Do qual importa respigar os seguintes preceitos:

Arº2º

1 — A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.

2 — A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se no desenvolvimento de:

- a) Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente;
- b) Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

4 — Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se:

- a) «Interessado» o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação;

b) «Cliente» a pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com a empresa.

Artº 18º

1 — A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) Os casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado, em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração;

b) Os casos em que tenha sido celebrado contrato- promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, nos quais as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

Da análise concatenada destas disposições e conforme constitui doutrina e jurisprudência dominantes, há que concluir o seguinte.

O contrato de mediação imobiliária é um contrato de prestação de serviços.

Logo, na ótica do mediador, a sua obrigação consubstancia-se, através de uma atuação assertiva e adequada, em proporcionar ao comitente um certo resultado da sua atividade – **artº1154º do CC** - a qual, neste contrato, se traduz, essencialmente, na prática, por conta própria, de atos materiais.

Característica esta que o distingue do contrato de mandato o qual implica a prática, por conta de outrem, de atos jurídicos.

Tal resultado é a obtenção ou concretização de um negócio atinente a um determinado bem imóvel.

E só no momento da concretização desse negócio com a entidade terceira por ele angariada é que o mediador cumpre o fim precípuo da mediação.

Tanto assim que, por via de regra – salvo os dois casos excepcionais: regime de exclusividade e celebração de contrato promessa, consagrados no nº2 do artº 18º - apenas neste momento lhe assiste jus á remuneração contratada.

Pode-se, assim, afirmar que o direito à retribuição está sujeito a condição suspensiva: a celebração do negócio.

E, tal como se diz na sentença, tal remuneração apenas é devida, se se verificar uma relação causal, nos termos supra aludidos entre a atuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato.

Se, não obstante todo o seu empenho e atividade na angariação de interessado e o êxito dessa diligência, o negócio não vier a concluir-se, não há lugar a remuneração - **cfr. Menezes Cordeiro, Do Contrato de Mediação in “O Direito”, Ano 139º, 2007, III, págs.516 a 554; Lacerda Barata, in Contrato de Mediação, em Estudos do Instituto do Direito do Consumo, I, 203; Ac. da Relação do Porto de 23.09.2008, dgsi.pt, p.0824116 e Acs. do STJ de 15-11-2007, p.07B3569, 03-04-2008, p.07B4498 e de28-04-2009, p. 29/09.3YFLSB.**

Na verdade este contrato, envolve para os respetivos outorgantes, algum risco ou álea negocial.

Pelo que, inexistindo o mencionado nexa causal, tal é uma fatalidade com que as empresas de mediação, que são comerciantes, que exercem uma atividade 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 ou álea.

Importa ainda ter presente que, em termos processuais, incumbe à mediadora, se impetra nos autos a remuneração a que se acha com direito, a prova dos elementos constitutivos deste o que, in casu, passa pela existência daquela relação de causalidade.

Enfim, obviamente que tudo quanto, em resumo, se acabou de expender apenas releva se nos encontrarmos perante um contrato de mediação validamente celebrado, em vigor e na produção de todos os seus possíveis efeitos.

Efetivamente, inexistindo ou sendo nulo o contrato de mediação imobiliária, não há lugar a qualquer pagamento à mediadora pois que o nexo de causalidade só tem de colocar-se perante um contrato ainda válido ou subsistente – **cfr. Acs. do STJ de 19-01-2004, dgsi.pt., p.03A4092 e de 03-04-2008 supra citado.**

5.2.4.

No caso vertente a recorrente pugna, desde logo, pela improcedência da ação com base na não prova dos factos que, na verdade, alicerçariam a pretensão da autora.

Mas, como se viu, tais factos podem e devem ser dados como provados, pelo que, e perante eles, tem de concluir-se que a pretensão da demandante não pode deixar de proceder.

Efetivamente deles resulta meridianamente claro, e até quasi evidente, que o contrato de compra e venda foi celebrado com compradoras que tiveram conhecimento da venda do imóvel através da autora, a qual, inclusive, diligenciou – vg. auxiliando no sentido da concessão de crédito bancário às interessadas – para que o negócio se concretizasse.

E não tendo a ré logrado provar que o conhecimento da venda tenha advindo de percepção direta através de placa nesse sentido aposta junto ao prédio.

Certo é que o contrato apenas se efetivou vários meses após os contactos das interessadas com a autora.

Mas deste hiato temporal, só por si, não pode concluir-se, que deixou de existir qualquer ligação, ou relação de causa/efeito, entre o conhecimento da venda através da autora, as diligências por ela desenvolvidas no sentido da outorga do contrato, e a posterior efetivação desta.

Conclusão esta que apenas poderia verificar-se se a ré provasse que as compradoras se tivessem desinteressado completamente da aquisição do imóvel, e que, por virtude de circunstâncias supervenientes, e já sem qualquer ligação, objetiva e até subjetiva, com o contrato, tenham renovado a sua intenção de comprar.

Assim se concluindo que o contrato foi outorgado por força e no âmbito do contrato de mediação e que a atuação da autora se mostrou idónea e adequada à sua consecução.

Clama a ainda a ré que a compra já foi feita para além de seis meses após a resolução do contrato pelo que tal relação causal não pode ter-se como presente.

Isto por força do disposto no nº2 da cláusula 5ª do contrato na qual as partes estipularam:

« Caso o contrato de compra e venda se venha a realizar com uma pessoa que tenha sido apresentada pela mediadora e dentro do período de seis meses a contar da data da cessação da vigência do presente contrato, a mediadora mantém o direito à remuneração a que se refere a cláusula 4.ª»

Mas, mais uma vez, batalha inglória e improficuamente, porque sem razão.

Perscrutemos.

Os contratos devem ser cumpridos pontualmente, isto é, ponto por ponto, no modo, lugar e tempo, conforme o anuído pelas partes.

E, no que tange à sua vertente temporal, apenas podem cessar, findo o prazo estipulado, por revogação/resolução ou por denuncia.

A resolução é uma forma vinculada de extinção do vínculo contratual porque exige um motivo válido atendível, normalmente atinente ao incumprimento da outra parte.

A denuncia constitui um modo de extinção de relações obrigacionais complexas que opera através de uma declaração receptícia unilateral pela qual um dos contraentes comunica ao outro que deseja por termo a certo contrato.

É uma figura privativa dos contratos de prestações duradouras, que se renovam, por vontade real ou presumida das partes ou por determinação da lei ou que foram celebrados por tempo indefinido.

Por via de regra – de que o presente caso não constitui exceção – a denúncia traduz o exercício de um poder discricionário do seu autor – **cfr. vg., artº1054º do CC.**

E tal como a resolução e a revogação, a denúncia extingue a relação obrigacional complexa derivada do contrato cuja renovação ou continuação ela impede, ainda que apenas opere os seus efeitos para o futuro – **cfr. Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, 2ª ed. p.242.**

Ambas as figuras são potencialmente aplicáveis ao presente contrato pois que ele é continuado no tempo, já que as partes estipularam na clausula 8ª que: O presente contrato tem uma validade de 6 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada, com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

Ora no atinente à resolução, ainda que a ré alegue que a autora incumpriu o contrato, nem ela consubstanciou tal incumprimento nem este, a qualquer título ou de qualquer modo, se alcança.

Já no atinente à denúncia a ré invoca uma carta enviada à autora em 24.03.2010, a avisar que “a casa no (...), (...), T Novas não está à venda”.

Pelo que conclui que o contrato de mediação mobiliária deixou de produzir os seus efeitos desde tal data.

Mas, mesmo que se entenda tal asserção como vontade de denunciar o contrato, é evidente, como bem atingiu a julgadora, que os efeitos da mesma não podem ser imediatos.

Efetivamente, e como por ela expandido: Tendo-se renovado em 30.12.2009, tal contrato estaria vigente por seis meses, pelo que seria válido e plenamente eficaz até 30.06.2010.

Sendo que a carta enviada pela ré em 24.03.2010 apenas terá o condão de impedir a renovação do contrato, o qual operou no fim do prazo, em 30.06.2010.».

E assim é.

O prazo que mediou entre 30.12.2009 e 30.06.2010 tinha de ser respeitado pelas partes exceto se ocorresse motivo de resolução do contrato, caso em que podia esta ser invocada com destruição imediata do acordo, o que, como se viu, não logrou a ré provar.

Nesta conformidade, terminando o contrato apenas em 30.06.2010 e tendo a escritura sido celebrada em

18.10.2010, verifica-se que esta foi ainda celebrada dentro dos seis meses seguintes ao seu terminus pelo que emerge a obrigação de atribuição da comissão em conformidade com o consensualizado no nº2 da sobredita clausula 5ª.

Improcede o recurso.

6.

Sumariando.

I - Apresentando as testemunhas relações de parentesco ou de dependência funcional com a parte, o seu depoimento, posto que não deva ser ostracizado, deve ser apreciado e valorado cautelosamente e, por via de regra, apenas poderá ser decisivo para a formação da convicção se, vg, dimanar de razão de ciência incontroversa e/ou for corroborado por outra prova.

II - São características ou pressupostos essenciais do contrato de mediação imobiliária: a pratica de atos pelo mediador com o fito a celebração de um negócio jurídico entre comitente e terceiro; a atuação do mediador com autonomia e independência; o direito ao recebimento da retribuição se o negócio se concretizar; a existência de uma relação de causalidade entre a atividade do mediador e o negócio celebrado.

II -O nexu causal necessário à atribuição à mediadora do direito à comissão não exige que a sua atividade, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha participado em todas as tentativas até à sua fase conclusiva, antes sendo apenas necessário que ela indique a pessoa disposta a fazer o negócio e consiga a sua adesão à celebração deste; e competindo ao comitente a prova de factos interruptivos de tal nexu.

7.

Deliberação.

Termos em que se acorda negar provimento ao recurso e, conseqüentemente, confirmar a sentença.

Custas pela recorrente.

Coimbra, 2014.09.09.

Carlos Moreira (Relator)

Anabela Luna de Carvalho

Moreira do Carmo

Fonte: <http://www.dgsi.pt>