

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL**Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
266/14.9TJLSB.L1-2	2 de junho de 2016	Ondina Carmo Alves

DESCRITORES

Contrato de mandato > Procuração > Ratificação do
negócio > Contrato de mediação imobiliária > Denúncia de contrato

SUMÁRIO

1. A representação traduz-se na prática de um acto jurídico, em nome de outrem, para na esfera desse outrem se produzirem os respectivos efeitos.
2. A subscrição de um acordo em nome de outrem exige que o representado tenha atribuído poderes de representação ao representante para a celebração e assinatura do mesmo, mediante procuração ou, se assim não acontecer, que o representado venha posteriormente ratificar o acordo.
3. Sendo a ratificação a declaração de vontade pela qual alguém faz seu um acto jurídico celebrado por outrem em seu nome, está sujeita à forma exigida para tal contrato.
4. O contrato de mediação imobiliária é um contrato formal, bilateral e oneroso, através do qual o mediador se obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a efectiva realização do pretendido negócio e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado.
5. A remuneração do mediador pela prática dos actos adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação só é devida, caso seja possível estabelecer um nexos causal entre a actividade que foi desenvolvida e a

concretização do negócio visado pela mediação.

6.É de admitir a revogação unilateral, ou a denúncia antecipada do contrato de mediação imobiliária, ainda que em regime de exclusividade, mas sem que seja estipulada qualquer cláusula de irrevogabilidade, por ser de presumir que o cliente não quer privar-se do direito de desistir do propósito de concluir o negócio promovido.

7.Sendo a mediação, antes de mais, uma prestação de serviços, haverá que fazer apelo às regras do mandato, com as necessárias adaptações, por força do preceituado no artigo 1156º do Código Civil, se as regras daquela não regularem especificamente alguma situação.

(Sumário elaborado pela Relatora)

TEXTO INTEGRAL

Acordam os Juízes, do Tribunal da Relação de Lisboa.

I.Relatório:

SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA. com sede na, intentou, em 25.02.2014, acção declarativa com processo comum contra FERNANDA, residente na ALDA, residente na CONCEIÇÃO, residente na, ANA residente e MARIA, residente na através da qual pede:

a)A condenação das rés a pagar à autora a quantia de 17.835,00 euros respeitante à remuneração devida no âmbito do celebrado contrato de mediação, bem como os juros de mora à taxa supletiva legal até à data vencidos, assim como nos vincendos até efetivo e integral pagamento, ou, se

assim não se entender,

b) subsidiariamente, serem a 4.ª Ré e as Rés que se demonstre haverem ratificado, por escrito, a celebração por parte da 4.ª Ré, do contrato de mediação em causa, condenadas a pagar à Autora, o montante de € 17.835,00, respeitante ao valor da remuneração devida no âmbito do referido contrato de mediação, bem como os juros de mora à taxa supletiva legal até à data vencidos, assim como nos vincendos até efetivo e integral pagamento, ou, se assim igualmente não se entender;

c) subsidiariamente, ser a 4.ª Ré, condenada a pagar à Autora, o montante de € 17.835,00, respeitante ao valor da remuneração devida no âmbito do referido contrato de mediação, bem como, os juros de mora à taxa supletiva legal até à data vencidos, assim como nos vincendos até efetivo e integral pagamento;

d) seja paga à Autora, a quantia de € 59,67, relativa às despesas documentais em que a mesma incorreu.

Fundamentou a autora, no essencial, esta sua pretensão na circunstância de ter sido celebrado um contrato de mediação imobiliária entre a autora e a 4ª ré, obrigando-se aquela a desenvolver diligências no sentido de encontrar eventuais interessados na compra do imóvel, que identificou, pertencente às rés, pelo preço de € 290.000,00, tendo a 4ª ré afirmado, aquando da assinatura do contrato que as demais rés, comproprietárias do imóvel, estavam plenamente de acordo com o celebrado contrato de mediação.

E, apesar da autora ter dado cumprimento ao referido contrato, e ter encontrado um potencial comprador para o imóvel e redigido um contrato promessa de compra e venda, o mesmo não chegou a ser concretizado, pelo facto da 5ª ré com o mesmo não ter concordado.

A autora emitiu factura referente aos serviços contratados e efectivamente

prestados, pelo valor de € 17,835,00, por entender que os mesmos eram devidos, visto que o contrato promessa de compra e venda não chegou a ser celebrado por causa exclusivamente imputável às rés.

Citadas, as rés apresentaram contestação.

As 1.^a, 2.^a e 3.^a rés, Fernanda, Alda e Conceição, contestaram, em 23.05.2014, por excepção, arguindo a sua ilegitimidade e impugnando os factos alegados pela autora, mais tendo invocado a nulidade do contrato de mediação, uma vez que a pessoa que assinou o referido contrato não o fez em representação das restantes rés, pois nunca lhe foi conferido mandato para tal, não se tendo a autora assegurado, como legalmente estava obrigada, da legalidade do referido contrato de mediação.

Concluíram, pedindo a procedência da invocada excepção de ilegitimidade das rés, absolvendo-se as rés da instância, ou caso assim se não entenda, a improcedência da acção e a absolvição das rés do pedido.

As 4.^a e 5.^a rés, Ana e Maria contestaram, em 16.05.2014, admitindo que o contrato de mediação havia sido assinado pela 4.^a ré, mas que esta o não preencheu, nem lhe foi explicado o seu conteúdo.

Impugnaram, as rés, os factos alegados pela autora e invocaram não ter a 5.^a ré aceitado, quer o contrato de mediação, quer o preço estabelecido para a venda, circunstância esta que tão pouco a 4.^a ré aceitou e que nunca a autora diligenciou no sentido de saber se as outras comproprietárias do prédio aceitavam a venda do mesmo e o contrato de mediação.

Mais alegaram, as rés, desconhecerem se foi dado cumprimento ao disposto ao

nº 7 do artigo 19º do Decreto-Lei nº 211/2004 e, caso não se demonstre ter a autora enviado cópia do contrato para a Direcção Geral do Consumidor, o mesmo será nulo, o que invocaram.

Concluíram, pedindo, em suma, a improcedência da acção, devendo ser conhecida a invalidade do contrato de mediação e decretada a absolvição das rés do pedido.

Teve lugar a audiência prévia, em 08.04.2015, na qual foi proferido o despacho saneador, identificado o objecto do litígio, fixados os factos provados por acordo, documento ou confissão, e enunciados os Temas da Prova.

Foi levada a efeito a audiência de discussão e julgamento, em 21 e 22 de Setembro de 2015, após o que o Tribunal a quo proferiu decisão, em 10.12.2015, constando do Dispositivo da Sentença o seguinte:

Pelo exposto, julgo a presente acção parcialmente procedente condenando-se as Rés, Fernanda, Alda Conceição, Ana e Maria, a pagar à A., Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda., a quantia de € 59,67 relativa às despesas documentais em que a mesma incorreu, indo no mais as RR. absolvidas do pedido.

Inconformada com o assim decidido, a autora interpôs recurso de apelação, em 26.01.2016, relativamente à sentença prolatada.

São as seguintes as CONCLUSÕES da recorrente:

i. O contrato de mediação imobiliária dos autos é válido, eficaz e vinculatório, em relação a todas as Rés.

- ii. Não obstante o contrato de mediação dos autos haver sido apenas subscrito pela 4.ª Ré, foi o mesmo ratificado por todas as demais Rés, havendo estas aderido ao seu teor e aceite as respectivas cláusulas, nomeadamente a da exclusividade.
- iii. São todas as Rés, por se haverem vinculado ao teor do referido contrato, solidariamente responsáveis pelo pagamento da remuneração que seja devida à Recorrente.
- iv. E não apenas pelo pagamento do montante de € 59,67, referente a despesas incorridas pela ora Recorrente, com obtenção de documentação para a preparação do negócio.
- v. A Autora/Recorrente, pelo contrato de mediação dos autos, obrigou-se a encontrar em nome das Rés/Recorridas, um destinatário interessado na realização do negócio visado no âmbito do aludido contrato, pelo preço pretendido por aquelas, de €290.000,00.
- vi. A Autora /Recorrente cumpriu a essa sua obrigação contratual ao, na sequência de actos de promoção do imóvel, haver conseguido encontrar efectivamente um destinatário interessado na realização do negócio visado no âmbito do aludido contrato de mediação (compra e venda do imóvel) pelo referido preço pretendido pelas clientes, ora Rés/Recorridas.
- vii. O negócio em causa não se concretizou, por causa exclusivamente imputável às clientes da Recorrente, as Rés/Recorridas, por a 5.ª Ré haver-se recusado a celebrar o contrato de promessa de compra e venda do imóvel que se encontrava projectado e agendado.
- viii. Todas as Rés, ao se haverem, por assinatura ou ratificação material, vinculado ao contrato de mediação dos autos e aceite as respectivas cláusulas, nomeadamente a da exclusividade, constituíram-se como parte “cliente”, no referido contrato de mediação.
- ix. A recusa da 5.ª Ré, na qualidade de co-cliente, em celebrar o contrato de promessa de compra e venda do imóvel que se encontrava já agendado,

constitui uma causa imputável à parte cliente, nos termos e para os efeitos do artigo 19.º, n.º 2, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro

x. A referida recusa da 5.ª Ré, não poderá ser, para efeitos da desresponsabilização das demais Rés/Recorridas, considerada como uma causa imputável a terceiro.

xi. Em resultado da recusa da 5.ª Ré em assinar o contrato promessa de compra e venda, pode ser imputada responsabilidade às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Rés.

xii. Detém a Autora/Recorrente, pelo exercício da mediação, ainda que o negócio visado não se haja concluído, o direito à remuneração ajustada no contrato de mediação.

xiii. A remuneração perfaz o montante de € 17.835,00.

xiv. Encontrava-se previsto no contrato de mediação do autos (e na lei aplicável) que, o pagamento da referida remuneração da Autora/Recorrente, deveria ser efectuado, na totalidade, aquando da celebração do contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo referido contrato de mediação.

xv. O contrato dos autos é um contrato de mediação, regulado no Regime Jurídico da actividade de Mediação Imobiliária, ora aprovado pela Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro (que revogou o anterior regime aprovado pelo Decreto - Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, que havia sido alterado pelo Decreto - Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho).

xvi. Dispõe o n.º 1 da Cláusula 5.ª do Contrato de Mediação em causa que, a remuneração será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo referido contrato, bem como, nos termos e com as excepções previstas no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto.

xvii. Dispunha o n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, em vigor à data da celebração do referido contrato de mediação, que “A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.”

xviii. Na alínea a) do n.º 2 da referida norma legal, exceptionava-se o disposto

no n.º 1 da mesma, ao conferir o direito à empresa de mediação, de receber a remuneração ajustada, nos casos em que o negócio visado no âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade, não se concretizasse por causa imputável ao cliente da empresa mediadora,

xix. Pode a causa imputável ao cliente, revestir diversas formas, como seja a recusa em celebrar o negócio visado.

xx. O actual Regime Jurídico da actividade de Mediação Imobiliária mantém plenamente este direito legal à remuneração da empresa de mediação, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

xxi. A Autora/Recorrente é titular do direito à remuneração ajustada porque o presente caso enquadra-se na situação excepcional expressamente prevista na lei, e porque o presente contrato de mediação foi efectivamente celebrado em regime de exclusividade.

xxii. É inaceitável a interpretação restritiva que a Sra. Juiz “a quo”, na sentença recorrida, pretende fazer valer sobre o artigo 19.º, n.º 2, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.

xxiii. Doutro passo, a recusa da 5.ª Ré, em assinar o contrato de promessa de compra e venda não constituiu uma revogação da ratificação do contrato de mediação imobiliária.

xxiv. Constituiu sim, uma efectiva recusa em celebrar o contrato promessa de compra e venda que se encontrava ajustado com o interessado, com as consequências, legal e contratualmente previstas.

xxv. Aceitar a possibilidade da livre revogação de uma ratificação, significa subverter o princípio da confiança e a expectativa jurídica criada pela outra parte num determinado negócio, em violação do princípio da segurança jurídica, inerente ao princípio do Estado de Direito previsto no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa.

xxvi. Por lei, após a ratificação do contrato (de mediação imobiliária), não pode o representado vir, livre e unilateralmente, e sem consentimento do outro

contraente, revogar a ratificação efectuada, sob pena de violação do artigo 268.º, n.º 1 do Código Civil, bem como, do artigo 406.º, n.º 1 do mesmo Código. xxvii. A actuação da 5.ª Ré enformou, de facto, uma recusa em contratar, e não qualquer outra coisa distinta, constituindo tal recusa, uma causa imputável à parte cliente, nos termos e para os efeitos do artigo 19.º, n.º 2, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.

xxviii. Detém a Autora/Recorrente, o direito a receber das Rés/Recorridas, a remuneração integral ajustada, precisamente nos termos do supra indicado preceito legal,

xxix. E não apenas o pagamento do montante de € 59,67, referente a despesas incorridas com obtenção de documentação para a preparação do negócio não concretizado.

xxx. Como tal, deveria ter sido a acção judicial julgada integralmente procedente por provada, e conseqüentemente, a Sra. Juiz “a quo” deveria ter condenado as Rés/Recorridas no pagamento, à Autora/Recorrente, da remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária;

xxxi. E não apenas, na referida quantia relativa às despesas documentais em que a Autora/Recorrente incorreu.

xxxii. Ao ter decidido diversamente, a Sra. Juiz “a quo” violou, na sentença recorrida, o disposto no artigo 268.º, n.º 1 e artigo 406.º, n.º 1 do Código Civil, bem como, o artigo 19.º, n.º 2, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, pelo que, com esse fundamento, a sentença recorrida deve ser revogada e substituída por outra que julgue a causa em conformidade com o invocado pela Recorrente.

Pede, por isso, a apelante, que seja revogada a sentença recorrida, decretando-se a condenação das Rés/Recorridas a pagar à Autora/Recorrente:

a) O montante de € 17.835,00, respeitante ao valor da remuneração devida no âmbito do contrato de mediação imobiliária, bem como, os juros de mora à taxa supletiva legal até à data vencidos, assim como nos vincendos até efectivo e

integral pagamento;

b) A quantia de € 59,67, relativa às despesas documentais em que a mesma incorreu.

As rés apresentaram contra-alegações, propugnando pela improcedência do recurso de apelação, e pela manutenção da Sentença recorrida.

As 4^a e 5^a rés não apresentaram conclusões.

As 1.^a, 2.^a e 3.^a rés, formularam as seguintes CONCLUSÕES:

i. A Sentença em recurso não oferece reparo, quer de facto e muito menos de direito, motivo pelo qual, obviamente o presente recurso se encontra destinado ao insucesso e ao fracasso.

ii. Decorre da respectiva Alegação de recurso que a Autora Recorrente vem, pura e simplesmente, questionar o princípio da livre apreciação da prova, e propõe-se “maçar” V. Ex.^{as} com um novo pedido de apreciação de toda ou de parte da matéria de facto provada em 1.^a Instância, questionando o princípio da imediação da prova e o bom senso e correcta apreciação crítica pela Meritíssima Juiz a quo de toda a prova produzida em Audiência de Julgamento.

iii. Relativamente ao elenco da factualidade dada por assente pelo Tribunal a quo, as Rés ora Recorridas remetem para a douta Sentença Recorrida que, efectivamente, descreve com exactidão e com relevo os pontos considerados provados nestes autos.

iv. Está aqui em causa a promoção para venda de um imóvel, por uma agência imobiliária, actividade regida actualmente pela Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro (que revogou o anterior regime em vigor).

v. No n.º 1 do artigo 17.º da citada Lei é referido que cabe à empresa de mediação certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação

que os seus clientes têm capacidade e legitimidade para contratar nos negócios que irá promover.

vi. O que, no caso concreto não foi feito pela Recorrente, que em bom rigor sabia da existência de mais proprietários do imóvel, e que o mesmo tinha sido adquirido por sucessão hereditária, mas aceitou que apenas uma das proprietárias tenha assinado o contrato de mediação imobiliária.

vii. Acresce que, a Recorrente também não se certificou, como lhe competia, da correspondência entre as características do imóvel objecto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes, o que deveria ter feito por imposição do art.º 17, n.º 1, alínea b) da Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro.

viii. Foi a própria gerente da Recorrente, com reconhecida experiência no sector, quem assumiu em Audiência de Discussão e Julgamento que tinha consciência de que o contrato deveria ter sido assinado por todos os proprietários, e que não o exigiu, tendo afirmado que mesmo assim, preferiu assumir esse “risco do negócio”.

ix. Ao contrário do que defende a Recorrente nas suas Alegações, não pode haver ratificações tácitas, a ratificação tem que ser formal, e no caso, reduzida a escrito, uma vez que se refere a bens imóveis.

x. É o próprio Código Civil nos seus artigos n.ºs 268.º e 262.º, que prescrevem, respectivamente, que a ratificação está sujeita à forma exigida para a procuração, e que salvo disposição legal em contrário, a procuração revestirá a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar.

xi. A que acresce o facto de ser a própria Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro, que estabelece no n.º 1 do artigo 16.º, que o contrato de mediação imobiliária é obrigatoriamente reduzido a escrito.

xii. Assim, como não pode haver contrato de mediação imobiliária efectuado por outra via que não seja a escrita, também não poderá existir ratificação desse mesmo contrato por outra via, que não a escrita.

xiii. Mesmo que se considerasse que as 1.ª, 2.ª e 3.ª Rés estivessem de acordo

com a venda do imóvel, a verdade é que, estas nunca subscreveram o citado contrato de mediação imobiliária, nem tão pouco o ratificaram.

xiv. Assim, por esta via, a Recorrente não tem direito à comissão por uma venda que não ocorreu, até porque, tendo conhecimento de quem eram as proprietárias do imóvel, esta não diligenciou no sentido de formalmente obter a necessária concordância de todas as Rés, através das assinaturas no contrato de mediação imobiliária.

xv. Foi a própria gerente da Recorrente que afirmou que assumiu o que considerou ser os riscos próprios do negócio, ao permitir que o contrato fosse assinado apenas por uma das Rés, risco que agora terá que assumir.

xvi. A remuneração da empresa é devida com a conclusão e a perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, tendo presente que o negócio não ocorreu, logo por esta via, também a remuneração não é devida à Recorrente.

xvii. A Lei n.º 15/2013 de 8 de Fevereiro, estabelece no n.º 2 do art.º 19.º que seria devida a comissão quando o negócio visado no contrato de mediação o tenha sido feito em regime de exclusividade, logo, nesta situação as 1.ª, 2.ª, 3.ª e 5.ª Rés, não subscreveram o contrato de mediação, sendo por isso o mesmo inválido, e por essa razão não poderá aqui operar a cláusula de exclusividade, não havendo direito à comissão reclamada pela Recorrente.

xviii. A verdade é que, o negócio não foi concretizado, as Rés não se vincularam ao contrato de mediação, não subscreveram a referida cláusula de exclusividade, por consequência, não pode haver lugar ao pagamento de qualquer comissão pela venda. Aliás,

xix. Em bom rigor, a Autora não obteve a assinatura das 1.ª, 2.ª, 3.ª e 5.ª Rés no contrato de mediação, bem sabendo que quem o assinava não possuía legitimidade para o fazer isoladamente, mesmo assim considerou o contrato como válido, o que as Recorridas não podem aceitar, devendo o mesmo ser considerado nulo, sem qualquer efeito legal.

xx. O imóvel foi vendido cerca de dois anos depois, por um valor bem acima

daquele que estava a ser comercializado pela Recorrente, a um cliente, que nada teve a ver, com aquele com o qual a aqui Recorrente pretendia que fosse efectuado o negócio.

xxi. Para além do acima exposto, e que, seguramente também levaria à absolvição das Rés, o facto é que o Tribunal a quo bem andou quando decidiu pela absolvição das mesmas, baseando-se no facto de a 5.ª Ré não ter assinado o contrato de promessa de compra e venda, sendo essa Ré, proprietária hereditária, sem determinação de parte, considerando que essa recusa constituiu uma verdadeira revogação da ratificação do contrato de mediação imobiliária.

xxii. Ficou claro ao longo do depoimento da 5.ª Ré, que esta não assinou o contrato de promessa de compra e venda por não aceitar o preço pelo qual o edifício estava a ser comercializado, muito abaixo do valor de mercado.

xxiii. O que também foi confirmado pela testemunha Álvaro, Engenheiro Civil, que exerceu a actividade profissional como avalista imobiliário durante vários anos, e que por referência ao citado imóvel, não teve dificuldades em afirmar que este teria um valor bastante superior daquele porque estava a ser comercializado pela Recorrente.

xxiv. A venda do imóvel só veio a ocorrer decorridos cerca de 2 anos sobre a data designada para a celebração do contrato de promessa de compra e venda do prédio, pela Recorrente, não tendo por essa razão existido qualquer prejuízo para terceiros.

xxv. É também claro que a Lei não proíbe a revogação da ratificação do contrato de mediação imobiliária.

xxvi. Bem andou o Tribunal “a quo”, quando decidiu que, in casu, tratou-se da não concordância com o preço da angariação pela Recorrente, por parte da 5.ª Ré, com o qual esta nunca concordou, e por isso o contrato de mediação não poderia ser considerado válido, nem a mesma poderia estar sujeita à cláusula de exclusividade constante do mesmo.

xxvii. Por tudo o aqui exposto, por muito que a Recorrente almeje demonstrar o contrário, perante a prova produzida em audiência, a factualidade assente e constante da Douta Sentença mostra-se manifestamente clara, suficiente e perfeita devendo pois, permanecer intocável, como esse Venerando Tribunal não poderá deixar de assim decidir e mesmo juridicamente nada haverá a apontar ao que foi decidido e bem na Sentença ora em Recurso pela Meritíssima Juiz a “quo” decisão esta que, por acertada, não merece a mínima contestação ou reparo devendo, por isso ser integralmente confirmada.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II.ÂMBITO DO RECURSO DE APELAÇÃO.

Importa ter em consideração que, de acordo com o disposto no artigo 635º, nº 4 do Novo Código de Processo Civil, é pelas conclusões da alegação da recorrente que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal ad quem possa ou deva conhecer oficiosamente, apenas estando este tribunal adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso.

Assim, e face ao teor das conclusões formuladas a solução a alcançar analisar:

DA VERIFICAÇÃO DE ERRO DE JULGAMENTO NA SUBSUNÇÃO JURÍDICA ADUZIDA,
TENDO EM
CONSIDERAÇÃO OS FACTOS APURADOS.

O que pressupõe ponderar sobre:

a) Os pressupostos do contrato de mediação imobiliária e a concretização da remuneração do mediador;

b) Os poderes de representação; A ratificação do negócio jurídico e da admissibilidade de revogação do contrato de mediação.

III.FUNDAMENTAÇÃO.

A -FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

Foi dado como provado na sentença recorrida o seguinte, que a recorrente não colocou em causa no recurso interposto:

1. A Autora tem como objeto social a Mediação Imobiliária, encontrando-se, para o efeito, devidamente inscrita no INCI, I.P., conforme se pode confirmar, respetivamente, pelo Extrato de Consulta e pelo Extrato (fl. 1/4) da Certidão Permanente de teor do Registo Comercial com o código 0184-3240-7742; A sua atividade corrente consiste na procura, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis;
2. A 4ª e 5ª rés são detentoras em comum e sem determinação de parte ou direito de 1/2 do prédio sito na Estrada de À - o qual adquiriram por morte de António
3. As 1ª, 2ª e 3ª rés são detentoras de metade do referido prédio também por aquisição por morte de António, cuja herança se encontra partilhada e definidas as partes a que cada uma pertence;
4. Inexiste procuração emitida pelas 1ª, 2ª e 3ª rés a favor da 4ª ré, para esta negociar e celebrar com a autora o contrato de mediação imobiliária junto aos autos e outros, para a venda do mencionado imóvel;
5. O contrato de mediação imobiliária junto aos autos, respeitante à Era e ou à

Autora, foi celebrado pela 4ª Ré, em seu nome e em representação das 1ª, 2ª, 3ª rés, com o conhecimento destas;

6. A autora obteve um comprador para o imóvel, pelo valor de €290.000 e elaborou a respetiva minuta do contrato de promessa de compra e venda;

7. Tal sucedeu após a autora ter, no decurso dos meses seguintes à celebração do último contrato, desenvolvido a promoção do bem imóvel em causa através da divulgação e publicitação do mesmo, por via de diversos canais promocionais, como o sítio da internet pertencente à autora, através de edição e distribuição de revistas e folhetos publicitários pagos pela autora, tendo em consequência de tais diligências, sido efetuadas várias visitas ao imóvel e realizadas diversas propostas, por potenciais interessados, para a compra do prédio;

8. As 1ª, 2ª, 3ª e 4ª rés aceitaram o valor de €290.000 e as condições do contrato de promessa de compra e venda, sendo que as 1ª, 2ª, 3ª rés informaram tal à 4ª ré que o comunicou à autora;

9. O imóvel é composto por 11 unidades independentes entre si, em propriedade total, que são e têm os valores patrimoniais seguintes:

- Loja A, com o valor de 15.370,00 euros,
- Loja B, com o valor de 12.265,00 euros;
- Loja C, com o valor de 60.870,00 euros;
- 1º Dt., com o valor de 50.850,00 euros;
- 1º Esq., com o valor 50.850,00 euros;
- 2º Esq., com o valor de 54.120,00 euros;
- 3º Dt., com o valor de 50.550,00 euros;
- 3º Dt./Frente, com o valor de 61.280,00 euros;
- 3º Esq., com o valor de 53.920,00 euros;
- 3º Esq./Frente, com o valor de 55.220,00 euros;

10. O imóvel veio a ser vendido em julho de 2015 por 370,00 euros, por outra mediadora imobiliária, através de contrato de mediação imobiliária assinado por todas as RR. em janeiro de 2015;
11. O valor da comissão na compra e venda a receber pela autora e o valor pecuniário pela exclusividade é de €17.835,00 euros;
12. A autora gastou €59.67 com a obtenção de documentação para a preparação do negócio em questão;
13. Aquando da assinatura do contrato de mediação imobiliária a 1ª ré teve conhecimento desse contrato, e as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª rés estiveram prontas para assinar o contrato de promessa de compra e venda, mediado pela A., em outubro de 2013;
14. Só a 5ª ré não quis celebrar o contrato de promessa de compra e venda do imóvel;
15. A 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª rés aceitaram as cláusulas do contrato de mediação, sobretudo a respeitante à exclusividade;
16. A A. diligenciou no sentido de as 1ª 2ª, 3ª e 5ª RR. assinassem o contrato de mediação imobiliária.

B -FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

DA VERIFICAÇÃO DE ERRO DE JULGAMENTO NA SUBSUNÇÃO JURÍDICA ADUZIDA, TENDO EM CONSIDERAÇÃO OS FACTOS APURADOS.

O contrato em causa foi qualificado entre as partes como contrato de mediação imobiliária. Tal consta do escrito que as partes subscreveram e igualmente assim foi qualificado pelo tribunal a quo, o que apelante e apeladas aceitaram.

A regulação do exercício da actividade de mediação mobiliária teve o seu início com o Decreto-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro, revogado pelo Decreto-Lei nº

77/99, de 16 de Março, e posteriormente consagrada no Decreto-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto, diploma que reforçou a exigência de uma maior capacidade profissional das empresas de mediação e regulamentou igualmente a actividade de angariação imobiliária, sendo actualmente a Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro que estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a actividade de mediação imobiliária.

Como decorre do n.º 1 do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 211/2004 – diploma em vigor à data da celebração do contrato de mediação aqui em causa - “a actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa imobiliária 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”.

São, pois, pressupostos deste contrato:

- a) Um acordo de vontades pelo qual uma pessoa – o mediador – se encarrega, perante outra – o comitente – de encontrar uma terceira pessoa – interessado – com vista à conclusão, entre ambas, de um negócio pretendido pela segunda, consistente na 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;
- b) Conclusão efectiva do negócio entre o comitente e o terceiro, como consequência adequada da actividade do mediador.

Neste tipo contratual levanta-se a questão de saber se a actividade de mediador se reconduz a uma obrigação de meios, também chamada obrigação de pura diligência, ou a uma obrigação de resultado.

Na obrigação de meios o devedor não fica vinculado a obter um resultado preciso, mas apenas a empregar a diligência necessária no sentido da obtenção desse resultado. Compromete-se tão-somente a desenvolver, prudente e diligentemente, certa actividade para a obtenção de um determinado efeito, mas sem assegurar que o mesmo se produza.

Na obrigação de resultado, ao invés, o devedor compromete-se a conseguir determinado resultado.

Verifica-se esta modalidade de obrigação quando se conclua, da lei ou do negócio jurídico, que o devedor está vinculado a conseguir um certo efeito útil, respondendo perante o credor no caso de frustração desse resultado, salvo se provar que a não obtenção do efeito útil se ficou a dever a facto fortuito ou de força maior.

É certo que esta classificação das obrigações, em obrigações de meios e de resultado, tem sido alvo de alguma contestação por parte da doutrina, posto que qualquer obrigação sempre poderá qualificar-se como obrigação de meios, uma vez que ao devedor será sempre exigível um certo grau de diligência na realização da conduta devida e, ao mesmo tempo, todas as obrigações são, de certo modo, obrigações de resultado, já que todas elas tendem para a obtenção de um dado resultado, cuja realização corresponde à satisfação do interesse do credor.

Mas, pese embora o carácter tendencial da distinção entre obrigações de meios e de resultado, pode considerar-se que o contrato de mediação imobiliária se reconduz a uma obrigação de resultado.

Esta conclusão resulta claro, quer da própria noção ínsita no citado artigo 2º do

Decreto-Lei 211/2004, quer sobretudo do nº 1 do artigo 18º do mesmo diploma, no qual se reproduz o que era já aduzido no nº 1 do artigo 19º do revogado Decreto-Lei nº 77/99, de 16 de Março, ou seja, a necessidade de concretização do negócio visado pelo exercício da actividade de mediação, não se podendo limitar à promoção da venda, o que já há muito assim era entendido – cfr. Ac. STJ 31.03.1998, BMJ 475, 680, Acs. do STJ de 15.11.2007 e 03.04.2008, disponíveis na Internet, no sítio www.dgsi.pt (Pº n.ºs 07B3569 e 07B4498, respectivamente).

O contrato de mediação imobiliária é um contrato formal, no sentido de que, como resulta do disposto no artigo 19º, nº 1 do invocado diploma legal, carece para a sua validade de ser celebrado por escrito, indicando-se, no nº 2, os elementos que, obrigatoriamente, terão de constar do contrato.

Face à matéria apurada nos autos, é manifesto que entre a autora e a 4ª ré foi celebrado, em 10.12.2012, mediante documento escrito, constante de fls. 5, um contrato de mediação imobiliária, através do qual a primeira se vinculou perante a segunda, a promover e mediar a venda de um prédio urbano aí identificado, pertencente às rés, sendo as 1ª, 2ª e 3ª rés, detentoras de metade do mesmo e, a 4ª e 5ª rés, detentoras da outra metade, em comum e sem determinação de parte – v. N.ºs 2, 3 e 5 da Fundamentação de Facto.

E, em tal contrato, estabelecido entre uma das contitulares do imóvel a vender e a autora/apelante, na qualidade de empresa de mediação imobiliária, obrigou-se esta, a desenvolver acções de promoção visando um certo resultado final.

É que, a obrigação principal do mediador consiste precisamente em aproximar as pessoas, através da intermediação, com vista à concreta realização do contrato visado - contrato de compra e venda do identificado imóvel. Por outro

lado, a obrigação principal do comitente traduz-se no pagamento da remuneração que é devida ao mediador pelos serviços prestados, através de uma comissão, já que estamos perante um contrato oneroso, em que ambas as partes auferem vantagens ou benefícios patrimoniais.

In casu, ficou provado que, em consequência da actividade desenvolvida pela autora, esta logrou encontrar um interessado com vista à realização do pretendido negócio de venda do prédio identificado no contrato de mediação - v. Nº 6 da Fundamentação de Facto.

E será que é devida a autora a remuneração aludida no contrato de mediação ?

Vejamos,

A remuneração do mediador depende, como é sabido, do resultado da sua actividade, o que implica, para que ela seja devida, a verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) Uma actividade material, e não jurídica, do mediador;
- b) A conclusão do contrato pretendido entre o comitente e um terceiro;
- c) O nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a conclusão desse contrato pretendido pelas partes.

A remuneração devida pelo mediador imobiliário está consagrada no artigo 18.º do citado Decreto-lei nº 211/2004, de 20 de Agosto.

Aí se estatui que:

”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.

3-Sem prejuízo do disposto no n.º 4, é vedado às empresas de mediação receber quaisquer quantias a título de remuneração ou de adiantamento por conta da mesma, previamente ao momento em que esta é devida nos termos dos n.ºs 1 e 2.

(...)

Estabelece-se, portanto, no n.º 1 do descrito normativo, uma regra geral e, no seu n.º 2, uma excepção.

De acordo com a regra geral, não basta angariar um qualquer candidato para negociar com o cliente dono do imóvel, posto que, visando o contrato de mediação a obtenção de um negócio, a empresa de mediação só cumpre a sua obrigação contratual quando encontra um terceiro com quem o contrato visado com a mediação venha a ser efectivamente celebrado.

E, nesta hipótese, a remuneração devida pela empresa mediadora depende da celebração do contrato promovido, obviamente em termos de causalidade adequada, mediante a sua intervenção, sendo, em princípio, insuficiente o desenvolvimento, pela empresa mediadora, de diligências no sentido de conseguir o fim em vista.

Estabelece, consequentemente, o n.º 1 do citado normativo que a remuneração

da empresa de mediação só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, vedando o nº 3 do normativo em análise o recebimento de quaisquer quantias, a título de remuneração ou de adiantamento por conta da mesma, antes dos momentos definidos nos nºs 1 e 2 do preceito.

Esta regra geral que decorre do nº 1 mostra-se excepcionada no nº 2 do aludido preceito legal, nas seguintes situações:

- a) Ter sido celebrado um contrato de mediação em regime de exclusividade com o proprietário do bem imóvel, não se tendo concretizado o negócio visado, por causa imputável ao cliente da empresa mediadora;
- b) Ter sido celebrado um contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, no qual as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

No caso vertente, está demonstrado que o contrato de mediação foi celebrado entre a autora e a 4ª ré, em regime de exclusividade.

Sucedo que, as demais rés não subscreveram o escrito de fls. 5, pese embora a autora haja diligenciado no sentido destas procederem às respectivas assinaturas no contrato em causa, o que nunca veio a ocorrer - v. Nº 16 da Fundamentação de Facto.

Todavia, provado ficou - o que não foi colocado em causa - que a 4ª ré actuou em seu nome e também em representação das 1ª, 2ª e 3ª rés e com conhecimento destas - v. Nºs 8, 13 e 14 da Fundamentação de Facto.

A representação traduz-se na prática de um acto jurídico, em nome de outrem, para na esfera desse outrem se produzirem os respectivos efeitos.

Assim, são pressupostos de produção de efeitos jurídicos emergentes de representação, ou seja, da sua eficácia:

- a) negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, munido com o necessário poder de representação, que lhe legitima a conclusão do negócio em nome do representado;
- b) cognoscibilidade à parte com quem contrata que os efeitos entram, não na esfera jurídica do representante, mas na do representado;
- c) a contemplatio domini, significando que o representante deverá revelar que realiza o acto em nome do representado (utilizando-se vulgarmente a expressão “em nome de”).
- d) actuação dentro dos limites dos poderes que foram conferidos ao representante pelo representado (art. 258º do C. Civil).

O representante pode dispor de poderes de representação legal ou voluntariamente concedidos pelo representado.

Das modalidades de representação salienta-se a representação voluntária que é dominada pela procuração, enquanto negócio jurídico unilateral, a qual permite ao representante celebrar em nome e por conta do representado, actos com terceiros, conforme decorre do artigos 262º a 269º do Código Civil, estabelecendo a lei um conjunto de regras que visam proteger os interesses desses terceiros (v. artigo 266º do CC.).

Provado ficou que as 1ª, 2ª e 3ª rés não emitiram procuração a favor da 4ª ré para esta celebrar com a autora o contrato de mediação - v. Nº 4 da Fundamentação de Facto.

Considerando que, no caso em apreciação, inexistente uma representação

voluntária, mediante procuração, importa analisar se a situação em causa configura uma representação sem poderes prevista no artigo 268º do Código Civil, que pode advir da circunstância de não haver um título legítimo de representação (não há nenhum instrumento de procuração ou há uma procuração nula) ou, da circunstância de o representante, havendo embora procuração, ter excedido os seus poderes.

A consequência da representação sem poderes, como resulta do nº 1 do citado normativo, é a de ineficácia do negócio representativo, ou seja, em relação à pessoa em nome de quem o negócio é celebrado.

Trata-se de uma ineficácia meramente relativa, uma vez que, quer o alegadamente representado, quer a própria parte que contrata com o representante sem poderes, têm o direito de arguir a ineficácia, podendo este último revogar ou rejeitar o negócio com base nessa ineficácia (art. 268º nº. 4 do C.C.) – v. a propósito da figura da ineficácia, RUI PINTO, Falta e Abuso de Poderes na Representação Voluntária, AAFDL 1994, 67-72.

Porém, a ineficácia inicial do negócio representativo pode terminar se aquele for ratificado pelo dominus. O representado poderá sempre ratificar o acto praticado com o terceiro, tendo essa ratificação eficácia retroactiva.

Assim, por meio de um acto posterior ao negócio, por parte do representado, os efeitos do negócio, antes como que suspensos, passam a produzir-se na esfera deste, como se o representante tivesse sempre poderes. Mas, a produção dos efeitos negociais na esfera do dominus não resulta deste passar a dar, desde a ratificação, os poderes que faltavam ao representante, mas antes assumir os efeitos suspensos do negócio. E, operada que seja a ratificação, o terceiro já não poderá revogar ou rejeitar o negócio invocando a sua ineficácia.

A ratificação é, no dizer de INOCÊNCIO GALVÃO TELES, Direito das Obrigações, 177, “a declaração de vontade pela qual alguém faz seu um acto jurídico celebrado por outrem em seu nome”.

Significa, segundo ANTUNES VARELA, Das Obrigações em Geral, vol. I, 453, “que o dono do negócio quer encabeçar o acto jurídico praticado em nome dele, ficando com os respectivos direitos e obrigações”.

Trata-se, portanto, de uma declaração unilateral de vontade pela qual alguém assume como seu um acto jurídico celebrado por outrem em seu nome, sem poderes de representação, sendo que com a declaração de ratificação, que tem eficácia retroactiva, o negócio passa a ser plenamente eficaz, produzindo efeitos desde a data da sua conclusão.

No caso em análise, todas as rés, incluindo a 5ª ré, aceitaram as cláusulas do contrato de mediação, sobretudo a exclusividade – v. 8 e 15 da Fundamentação de Facto.

Admite-se, atenta a matéria dada como provada e aceita pelas partes, que a 4ª ré celebrou o contrato, por si, e também em nome e por conta das 1ª, 2ª, 3ª rés, as quais aceitaram, inclusivamente, assinar o contrato promessa de compra e venda mediado pela autora (Nºs 5, 8 e 13 da Fundamentação de Facto), muito embora sempre se poderá configurar que a expressão constante do Nº 5 dos Factos Provados: “em seu nome e em representação dos 1º, 2º, 3º RR”, estaria ali empregue no sentido comum, numa linguagem comum e não jurídica.

Quanto à 5ª ré, ao aceitar as cláusulas do contrato de mediação (Nº 15 da Fundamentação de Facto), poderia considerar-se que pretendeu esta, ao cabo e

ao resto, ratificar a posteriori, a gestão representativa da 4ª ré, ao celebrar o aludido contrato.

Sucedo que, segundo o nº 2 do artigo 268º do Código Civil, a forma da ratificação é a exigida para a procuração.

Por sua vez, estabelece o nº 2 do artigo 262º, do mesmo diploma legal, que a procuração, salvo disposição em contrário, revestirá a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar, pelo que a forma daquela estará, em princípio, dependente da deste, de tal modo que a intervenção notarial ou a forma escrita só deverão ter lugar quando isso for necessário para o negócio a realizar pelo procurador, sendo certo que não admite a nossa lei civil a procuração tolerada ou aparente, de que fala ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, A representação no Código Civil: A Representação no Código Civil: Sistema e Perspectivas de Reforma, Comemorações dos 35 anos do Código Civil, II Vol., 414-416.

Admite-se, por vezes, a ratificação tácita, fundada na conduta do representado que gere legitimamente no terceiro contraente a confiança na existência da ratificação, assente no princípio da boa fé, na vertente de tutela da confiança – v. RUI PINTO, ob. cit., 77 e Ac. R.C. de 21.01.87, C.J. ano XII, t. I, 40 e ss.

Estabelece o artigo 268º, nº 1 do Código Civil que o negócio que uma pessoa, sem poderes de representação, celebre em nome de outrem é ineficaz a este, se não for por ele ratificado, concedendo o artigo 260º do mesmo diploma legal, a possibilidade de o terceiro exigir do representante, dentro de prazo razoável, a prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos.

No caso vertente, a autora não desconhecia a falta de poderes da 4ª ré para

representar as demais rés, nem usou da aludida faculdade.

E, se o terceiro não usa essa possibilidade, o risco corre por sua conta, pois não parece possível a compressão dos interesses do pseudo-representado, sustentada apenas numa qualquer confiança do terceiro na aparência da existência ou consistência da representação - v. a este propósito, PEDRO DE ALBUQUERQUE, A representação voluntária em Direito Civil, 992 e ss.

Por outro lado, ainda que fosse admissível a ratificação tácita - posição que se não comunga- efectuada pelas rés, maxime, pela 5ª ré, do acto da 4ª ré, ao subscrever o contrato de mediação, atenta a prova constante dos autos, de que esta aceitou, tal como as demais rés, as cláusulas do contrato, a verdade é que demonstrado ficou que o contrato promessa a celebrar com o tal interessado no negócio mediado pela autora não chegou a efectivar-se.

Provado ficou que a 5ª ré não aceitou celebrar o aludido contrato de promessa de compra e venda, sendo certo que, atenta a co-titularidade do direito sobre o bem, objecto do contrato de mediação, sempre seria indispensável a participação de todas as rés na concretização do negócio visado pelo contrato de mediação, ou seja, na celebração do contrato de compra e venda.

É consabido que não é pacífico o entendimento sobre a possibilidade da revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, verificando-se duas orientações divergentes.

Entendem uns, ser de rejeitar essa possibilidade, porque tal implicaria uma total ineficácia da cláusula de exclusividade, não podendo ser posto termo, de forma unilateral e sem causa justificativa, ao contrato de mediação exclusivo - HIGINA ORVALHO CASTELO, Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária

Anotado, 102-105 e 132.

Consideram outros, ser admissível a desvinculação unilateral, como consequência da natureza do próprio negócio, por ser de presumir que o cliente não quer privar-se, além do mais, do direito de desistir do propósito de concluir o negócio promovido, não estando, em regra, estipulada qualquer cláusula de irrevogabilidade.

Com efeito, e como salienta VAZ SERRA, RLJ ano 100, 340 e segs. (em anotação ao Ac. STJ de 07.03.1967), salvo estipulação em contrário, o contrato de mediação deve considerar-se revogável. Não se trata de uma aplicação analógica das regras do mandato e da comissão, mas de uma consequência da própria natureza do contrato, tal como ela é de presumir ser querida pelos contraentes (...).

Sufraga-se este último entendimento, admitindo-se a revogação do contrato de mediação imobiliária (mesmo na vigência de uma cláusula de exclusividade), por acto unilateral, ainda que a mesma não resulte directamente da lei, ou não esteja expressamente prevista no contrato - v. Ac RP de 08.07.2010 (Pº 156880/09), Ac. R.C. de 03.11.2015 (Pº 11527/14.5YIPRT.C1), acessíveis em www.dgsi.pt e MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO, O Contrato de Mediação e o direito do mediador à remuneração, Scientia Jurídica, 2013, 102 e 106.

Perante a factualidade apurada, e não obstante se considerar que não houve ratificação, nomeadamente pela 5ª ré, do acto praticado pela 4ª ré - celebração do contrato de mediação - por falta da forma legalmente exigida, a verdade é que, ainda que se admitisse a verificação de uma ratificação tácita, sempre poderiam as comitentes, maxime, a 5ª ré, desistir do negócio inicialmente celebrado, desvinculando-se unilateralmente, seja pela admissibilidade da

revogação unilateral, ou pela denúncia antecipada, pondo termo ao contrato de mediação.

Não resulta, com efeito, da prova dada como provada as razões que estiveram na base de tal desistência, mas ficou demonstrado que as rés apenas procederam à venda do imóvel, em Julho de 2015, ou seja, dois anos e meio depois da celebração do contrato aqui em apreciação, o que significa que não se socorreram, as rés, para celebrar o negócio visado no período de vigência do contrato de mediação celebrado com a autora, de outro mediador ou negociaram, elas próprias, com outro interessado nesse período, como se prevê no nº 4 do artigo 19º do Decreto-Lei nº 211/2004, de 20.08.

O fim de relação contratual, por parte das rés, não foi determinado pelo intuito de evitar o pagamento da remuneração à mediadora, nem está provado que as rés pretendessem aproveitar-se da actividade desenvolvida pela autora, não se verificando, portanto, o nexo de causalidade entre a actividade exercida pela mediadora, na vigência do contrato de mediação, e a ulterior celebração do contrato de compra e venda entre as rés e um terceiro.

Conclui-se, assim, que não houve ratificação, por parte das rés, nomeadamente por parte da 5ª ré, do acto praticado pela 4ª ré, sendo certo que a autora, atentas a suas qualificações profissionais, não desconhecia a necessidade de intervenção no contrato de mediação, de todos os contitulares do direito de propriedade do imóvel objecto do aludido contrato, como o demonstra a circunstância de ter diligenciado, sem êxito, pela subscrição do contrato por parte de todas as contitulares do direito de propriedade sobre o imóvel a vender (Nº 15 da Fundamentação de Facto).

Ademais, consubstancia dever da mediadora, conforme resulta do disposto no

artigo 16º, nº 1, alínea a) do Decreto-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto de 2004 (artigo 19º, nº 2 da actual Lei nº 15/2013, de 8.02), “Certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover”.

Não desconhecia, conseqüentemente, a autora, a falta de legitimidade da 4ª ré, única subscritora do contrato de mediação, para celebrar o contrato de compra e venda, objecto da medição, sem estar acompanhada das demais contitulares do direito de propriedade sobre o imóvel a vender.

Entende-se, assim, que não tendo a autora exigido a prova dos poderes da 4ª ré, ao subscrever o contrato de mediação, não estando demonstrada a ratificação, pelo menos por parte da 5ª ré, do acto praticado pela 4ª ré, o mesmo não produz efeitos, correndo por conta da própria autora, o risco da não celebração do contrato, não lhe cabendo o direito a receber a remuneração nele prevista, atenta a ineficácia do mesmo.

Mas, a igual resultado se chegaria, caso se viesse a entender – posição que aqui se não defende - que teria existido uma ratificação tácita, por parte das rés, maxime da 5ª ré, do acto praticado pela 4ª ré.

É que, constituindo a mediação uma prestação de serviços, as normas que regulam o contrato de mandato são, por força do disposto no artigo 1156º do Código Civil, potencialmente aplicáveis ao contrato de mediação, com as necessárias adaptações - v. Ac. STJ de 06.12.2012 (Pº 370001/09.6YIPRT.L1.S1), logo, sempre seria ponderada a aplicação do preceituado no artigo 1172º, alínea c) do C.C.

Ora, ocorrendo uma admissível desvinculação unilateral, a mesma seria, é

certo, susceptível de desencadear uma eventual indemnização pelos danos efectivamente sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, em consequência da implementação do contrato, nomeadamente com a promoção da venda, a publicitação de anúncios e folhetos, custos com o pessoal, nomeadamente no acompanhamento das visitas ao imóvel que, embora demonstrados (v. Nº 7 da Fundamentação de Facto), o seu ressarcimento não foi peticionado, salvo quanto ao valor de € 59,67 em que as rés foram - e bem - condenadas.

Nunca terá, conseqüentemente, a autora, direito à pretendida remuneração.

E, assim sendo, a apelação não poderá deixar de improceder, confirmando-se a sentença recorrida, não obstante a não coincidente fundamentação.

A apelante será responsável pelas custas respectivas nos termos do artigo 527º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil.

IV.DECISÃO.

Pelo exposto, acordam os Juízes desta ...ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente o recurso, mantendo-se a decisão recorrida, não obstante a não coincidente fundamentação.

Condena-se a apelante no pagamento das custas respectivas.

Lisboa, 2 de Junho de 2016

Ondina Carmo Alves - Relatora

Lúcia Sousa

Magda Geraldês

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