

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo

1942/19.5T8MTS.P1

Data do documento

10 de janeiro de 2022

Relator

Fátima Andrade

### DESCRITORES

Mediação imobiliária > Cláusula de exclusividade > Interpretação da cláusula > Direito à remuneração

### SUMÁRIO

I - A atividade de mediação imobiliária consiste (no que ora releva) na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis (cfr. artigo 1º da Lei 15/2013).

II - A abrangência e efeitos da cláusula de exclusividade a que os contratos de mediação imobiliária podem ser sujeitos é questão que tem sido sobejamente debatida quer na doutrina quer na jurisprudência.

E dependendo dos efeitos que através da mesma são estipulados, é comumente distinguida a cláusula de exclusividade simples em que o cliente se obriga a não recorrer a qualquer outra mediadora, da cláusula de exclusividade reforçada em que o cliente se obriga adicionalmente a não procurar um interessado.

III - Do nº 1 do artigo 19º da Lei 15/2013 resulta que o direito à remuneração nasce com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação e como consequência do mesmo.

No nº 2 prevê-se um regime especial para os contratos celebrados em regime de exclusividade, não ficando aqui a remuneração da mediadora que cumpriu a sua obrigação, apresentando interessado na celebração do contrato nos termos pretendidos pelo seu cliente, dependente da efetiva celebração do contrato quando a não celebração do contrato seja imputável ao cliente.

## TEXTO INTEGRAL

**Processo nº. 1942/19.5T8MTS.P1**

**3ª Secção Cível**

**Relatora - Juíza Desembargadora M. Fátima Andrade**

**Adjunta - Juíza Desembargadora Eugénia Cunha**

**Adjunta - Juíza Desembargadora Fernanda Almeida**

**Tribunal de Origem do Recurso - Tribunal Judicial da Comarca de Porto - Jz. Local Cível de Matosinhos**

**Apelantes/ "B..., Lda."**

**Apelados/ C... e D...**

**Sumário** (artigo 663º nº 7 do CPC):

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

**Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto**

#### **I- Relatório**

**"B..., Lda."** instaurou ação declarativa sob a forma de processo comum contra **C... e D...**, peticionando pela procedência da ação a condenação dos RR, ao "pagamento da remuneração acordada, no montante de €20.940,00 (vinte mil novecentos e quarenta euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, no montante total de €25.756,20 (vinte e cinco mil setecentos e cinquenta e seis euros e vinte cêntimos), acrescido de juros de mora à taxa legal em vigor até efetivo e integral pagamento."

Para tanto e em sua alegou ter celebrado no âmbito da sua atividade de mediação imobiliária um contrato com os aqui RR. em 09/10/2017 com o prazo de seis meses - renovável por iguais períodos salvo denúncia - e em regime de exclusividade, nos termos do qual se comprometeu a angariar interessados na compra do imóvel descrito em 3º da p.i. de que os RR. eram proprietários, contra a remuneração acordada de 6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio viria a ser efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

A A. desenvolveu as diligências necessárias ao cumprimento das suas obrigações contratuais, tendo os RR. em fevereiro de 2018 comunicado a denúncia e rescisão do contrato, o qual nos termos comunicados pela autora só produziria efeitos a 08/04/2018.

Os RR. não colaboraram com a A. no sentido de permitirem visitas ao seu imóvel e em 2/04/2018 anunciaram já não pretender a comercialização da sua habitação.

Habitação que venderam em 27/04/2018 pelo valor de € 280.000,00 e na sequência de negócio que incluiu o pagamento de parte do preço em 08/01/2018 quando o contrato com a A. estava ainda em vigor e violando assim as suas obrigações contratuais perante um contrato celebrado em regime de exclusividade. A A. não concretizou o negócio a que se propôs - tendo apresentado interessado no negócio visado - por culpa dos RR. que atuaram com clara má-fé e com o objetivo de impedir a A. de realizar os serviços contratados.

Estando por tal os RR. obrigados a proceder ao pagamento à A. da remuneração acordada nos termos da cláusula 5ª 3.3 do contrato celebrado.

E quando assim se não entenda, estão os RR. igualmente obrigados a indemnizar a A. em resultado do seu

incumprimento contratual, sendo o valor adequado à indemnização o correspondente ao da remuneração acordada, por ser o valor que as partes fixaram como justo e adequado pelos serviços da autora.

Termos em que peticionou a condenação dos RR. ao pagamento do valor peticionado e correspondente a 6% do valor contratado (de € 349.000,00) acrescido de IVA à taxa legal (de 23%).

Os RR. contestaram, impugnando o alegado e concluindo pela sua total absolvição do pedido.

Invocaram que as cláusulas do contrato que são pré-redigidas não lhes foram comunicadas nem informadas pelo que devem ser excluídas do contrato e este declarado nulo nos termos do artigo 9º do DL e este declarado nulo nos termos do artigo 9º do DL 446/85.

Mais e a assim se não entender, tendo à cautela afirmado resultar da cláusula 2ª nº 2 que a A. só teria direito a 50% do valor da comissão sobre o negócio efetivamente celebrado com terceiro.

A final tendo concluído pela total improcedência da ação.

Respondeu a A. à nulidade do contrato invocada, pugnando pela sua improcedência.

No mais tendo concluído como na p.i..

\*

Dispensada a realização de audiência prévia, foi proferido despacho saneador, identificado o objeto do litígio e elencados os temas da prova.

Realizada audiência de discussão e julgamento, foi após proferida sentença julgando a ação “totalmente improcedente e, em consequência, absolvo os Réus do pedido.”

\*

Do assim decidido apelou a **A.** oferecendo alegações e formulando as seguintes

**“CONCLUSÕES:**

.....

.....

.....

\*

Apresentaram os RR. contra-alegações, tendo a final apresentado as seguintes conclusões:

.....

.....

.....

\*\*\*

O recurso foi admitido como de apelação, com subida nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

Foram colhidos os vistos legais.

\*\*\*

**II- Âmbito do recurso.**

Delimitado como está o recurso pelas conclusões das alegações, sem prejuízo de e em relação às mesmas não estar o tribunal sujeito à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito nem limitado ao conhecimento das questões de que cumpra officiosamente conhecer – vide artigos 5º n.º 3, 608º n.º 2, 635º n.ºs 3 e 4 e 639º n.ºs 1 e 3 do CPC – resulta das formuladas pela apelante ser **questão a apreciar** se ocorreu errada subsunção jurídica dos factos ao direito.

\*\*\*

### **III- Fundamentação**

#### **O tribunal a quo julgou provados os seguintes factos:**

“1 - A Autora dedica-se à atividade de mediação imobiliária e administração de imóveis por conta de outrem – cfr. doc. junto a fls. 7 a 10, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

2 - No âmbito da atividade, em 9 de outubro de 2017, Autora e Réus acordaram conforme escrito que foi designado por contrato de mediação imobiliária, com o nº 3799/2017, cuja cópia se encontra junta a fls. 11, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

3 - Segundo o qual a Autora se comprometeu a angariar interessado na compra do prédio urbano do qual os Réus eram proprietários, denominado “Lote ..”, sito na ..., nº ..... e Rua ... nº .., da freguesia ..., concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos com o nº 2022 e inscrito na matriz predial urbana sob o art. 6915º, da União das Freguesias ...;

4 - Pelo preço de €349.000,00;

5 - Contra a remuneração acordada de “6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado (...) acrescido de IVA à taxa legal em vigor” – cfr. cláusula 5ª, nº 2, do acordo referido em 2.

6 - O referido documento foi assinado pela Ré D... e, porque o Réu C... se encontrava a trabalhar em Angola, foi enviado para o email deste, o qual, tendo-o assinado, devolveu-o pela mesma via, conforme documento junto a fls. 12, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

7 - Tendo-se comprometido a Autora a desenvolver “para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis” - cfr. cláusula 2ª, do acordo referido em 2.

8 - O referido acordo foi celebrado pelo prazo de 6 meses.

9 - Até 9 de abril de 2018, data em que se renovaria “automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes (...)”- cfr. cláusula 8ª do acordo referido em 2.

10 - Esse acordo foi celebrado em regime de exclusividade – cfr. cláusula 4ª do acordo referido em 2.

11 - No cumprimento das obrigações que assumiu no referido acordo a Autora desenvolveu uma campanha de promoção do imóvel;

12 - Tendo divulgado fotos e vídeos, devidamente acompanhados de texto descritivo do imóvel;

13 - Inseriu o imóvel no sistema E...; criou duas placas e várias brochuras; criou uma imagem do imóvel para divulgar através de posts nas redes sociais; criou dossiers do imóvel para possíveis interessados; colocou o imóvel visível na plataforma E1... e na E2...; enviou vários emails para outras agências; divulgou o imóvel no Facebook; divulgou o imóvel em plataformas como o F... e no G...; publicitou o imóvel junto de vários consultores imobiliários que trabalham com a Autora e enviou para todas as bases de dados

conhecidas;

14 - Encontrando-se a Autora a desenvolver todos os esforços tendentes à venda do imóvel.

15 - Em 11 de outubro de 2017, a Autora efetuou uma visita ao imóvel com uma potencial interessada, K... - cfr. doc. junto a fls. 13. 16 - Que, em 13 de outubro de 2017, fez uma proposta de compra do imóvel pelo valor de €330.000,00 - cfr. doc. junto a fls. 13, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

17 - A Autora apesentou a proposta aos Réus que declinaram a mesma, tendo apresentado uma contraproposta, em 14 de outubro de 2017, pelo valor de €339.000,00 - cfr. doc. junto a fls. 13.

18 - K... não aceitou a contraproposta e perdeu interesse no negócio.

19 - A Autora, na pessoa da sua angariadora H... que colaborou na celebração do acordo referido em 2 - começou a sentir falta de colaboração da Ré D... no agendamento de visitas de potenciais interessados na aquisição do imóvel.

20 - A Autora tentava insistentemente entrar em contacto telefónico com os Réus que, sistematicamente, não atendiam os telefones, não devolviam as chamadas ou alegavam indisponibilidade para agendar as visitas.

21 - Através de carta registada com aviso de receção, remetida pelo Réu à Autora, datada de 10 de março de 2018, mas rececionada pela Autora em 15 de fevereiro de 2018, com o assunto "Aviso prévio de rescisão de contrato", os Réus vieram "denunciar e rescindir o contrato de Mediação Imobiliária celebrado com V.Ex.Cias para comercialização da moradia situada na minha morada acima indicada (...)" - cfr. doc. junto a fls. 14 eu aqui se dá por integralmente reproduzido.

22 - Em resposta, a Autora, em 22/02/2018, enviou uma carta aos Réus a recordar que o contrato de mediação imobiliária foi celebrado no dia 09/10/2017, pelo prazo de seis meses pelo que, até ao término do contrato, deveriam os Réus prestar toda a sua colaboração para que a Autora pudesse realizar o serviço para o qual foi contratada,

23 - E comunicando-lhes: "Apesar de diligenciarmos todos os esforços tendentes ao desfecho desejado, isto é, a venda do citado prédio, V. Exas. estão a impedir o nosso trabalho uma vez que desde Dezembro de 2017 tentamos contactá-los diversas vezes, muito embora sem sucesso, para agendarmos visitas ao imóvel com potenciais interessados. Pelo exposto solicitamos a V/colaboração, nomeadamente pedimos que nos atendam o telefone, nos respondam aos e-mails ou que entrem em contacto com a consultora imobiliária responsável pelo V/imóvel, a senhora H..., para conseguirmos agendar as referidas visitas (...)" - cfr. doc. junto a fls. 15 e 16, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

24 - Essa carta foi devolvida à Autora, por não reclamada, conforme doc. junto a fls. 17, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

25 - Os Réus não permitiram que fossem efetuadas outras visitas ao imóvel até ao termo do acordo referido em 2.

26 - Em 2 de abril de 2018, os Réus enviaram email à angariadora da Autora a informar que "não pretendemos comercializar a nossa habitação. Foi pena não me terem comunicado em devido tempo da necessidade deste procedimento escrito, já que, em Janeiro de 2018, verbalmente, transmitimos esta nossa intenção.

Assim sendo não vemos necessidade de proceder a visitas comerciais com potenciais interessados na

- compra da nossa habitação (...)" – cfr. doc. junto a fls. 18 que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- 27 – Algum tempo depois a angariadora imobiliária H... deslocou-se à Conservatória do Registo Predial e verificou que o imóvel havia sido vendido pelos Réus, em 27 de abril de 2018,
- 28 – à sua total revelia e sem qualquer aviso prévio ou posterior à escritura.
- 29 – Na escritura pública de compra e venda exarada em 27/04/2018, que titulou a venda referida em 27 consta que os compradores do imóvel foram I... e J... e que o preço da venda foi de €280.000,00, já recebido e que o mesmo “foi pago nos seguintes termos: Quanto a 10.000,00€ por transferência de fundos da conta do ordenante (...) em 08.01.2018. Quanto a 270.000,00€ (...) no ato da celebração desta escritura (...)" – cfr. doc. junto a fls. 18 verso a 22, que aqui se dá por integralmente reproduzido -.
- 30 – A Autora interpelou os Réus por cartas, em 18 de outubro de 2018 e 6 de dezembro de 2018, solicitando o pagamento da remuneração acordada no valor de €20.940,00, acrescida de IVA, no valor total de €25.756,20, no prazo de 5 dias, conforme documentos juntos a fls. 22 a 27 verso, que aqui se dão por integralmente reproduzidos.
- 31 – Os Réus não pagaram à Autora a comissão acordada.
- 32 – Os Réus tinham conhecimento e consciência de que durante o período de vigência do acordo referido em 2 não poderiam socorrer-se de outras mediadoras, ou atuar diretamente por si com vista à celebração do contrato visado.
- 33 – O escrito referido em 2 continha cláusulas pré-redigidas destinadas a um número indeterminado de pessoas.
- 34 – A compra do imóvel referida em 27 foi proposta aos Réus, sem intervenção da Autora.
- 35 – O imóvel foi vendido a pessoas das relações pessoais do filho dos Autores.
- 36 – Ainda antes da angariação do imóvel a Autora reuniu com a Ré explicando-lhe as suas metodologias de trabalho, designadamente a remuneração do trabalho que se propunha prestar e o regime de exclusividade em que labora.
- 37 – Os Réus tiveram toda a liberdade para colocar todas as questões que lhes aprouveram, de forma a ficarem devidamente esclarecidos.
- 38 – Depois de terem decidido fazer o acordo para a mediação imobiliária a Autora, na pessoa da sua angariadora H..., reuniu novamente com a Ré D... com o objetivo de procederem à assinatura do escrito referido em 2.
- 39 – Nesta reunião, e de acordo com o procedimento habitual da Autora, o teor do escrito foi lido em voz alta pela angariadora H... à Ré D....
- 40 – Uma vez que o Réu C... se encontrava ausente do país, a Ré D... efetuou contacto telefónico com o mesmo, tendo a referida angariadora falado com o Réu C... na presença da Ré D... e através do seu telemóvel, de forma a explicar todas as condições do acordo referido em 2 e de modo a decidirem a forma de o Réu C... proceder à assinatura do documento que titulava o acordo.
- 41 – Acordaram que esse documento seria enviado para o Réu C... por email, devendo o mesmo proceder à sua assinatura e, de seguida, devolver o mesmo por si assinado à Autora.
- 42 – O que veio a acontecer.
- 43 – Os Réus tiveram tempo para proceder à análise das cláusulas do acordo, tendo-se conformado com o

mesmo e procedido à assinatura do escrito que o titulava, de livre e espontânea vontade.

44 – Em momento algum, nem antes, nem após a assinatura desse escrito, os Réus questionaram a Autora sobre o conteúdo do acordo.

45 – A versão do contrato tipo que foi utilizada pela Autora foi em 24/03/2016 comunicada à Direção Geral do Consumidor.”

\*\*\*

**O tribunal a quo julgou ainda como não provada a seguinte factualidade:**

“a) A Autora distribuiu centenas de flyers e fez vários “bate-porta” nas imediações do imóvel com vista à sua divulgação.

b) Os Réus acertaram definitivamente a venda do seu imóvel depois de ter cessado o acordo referido em 2 dos factos provados.”

\*

\*\*\*

**Conhecendo.**

**O recurso da A. funda-se exclusivamente na errada subsunção jurídica dos factos ao direito, já que a decisão de facto não se mostra impugnada e como tal se tem como assente.**

As partes não questionam o correto - adianta-se - enquadramento jurídico efetuado pelo tribunal a quo da relação contratual entre as mesmas estabelecida no regime jurídico do contrato de mediação imobiliária, regulado à data da celebração do contrato em causa pela lei 15/2013 de 08/02, com as alterações introduzidas pelo DL 102/2017 de 23/08 nos artigos 16º e 32º.

Nem tão pouco a julgada validade do contrato por não verificadas as pelos RR. alegadas violações dos artigos 5º e 6º do DL 446/85 de 25/10.

Em causa neste recurso - delimitado o seu objeto pelas respetivas conclusões - está o pela recorrente peticionado reconhecimento do direito à remuneração acordada no âmbito do contrato de mediação imobiliária celebrado entre A. e RR. aqui recorridos fundado, na perspetiva da recorrente, no disposto no nº 2 do artigo 19º da Lei 15/2013 que regula o regime e o exercício da atividade de mediação imobiliária.

Sustentou a recorrente o neste recurso peticionado reconhecimento ao direito da remuneração acordada contratualmente, nos seguintes argumentos:

- o contrato foi celebrado, tal como consta dos factos provados, em regime de exclusividade;
- os RR. tinham “conhecimento e consciência de que durante o período de vigência do acordo não poderiam socorrer-se de outras mediadoras, ou atuar diretamente por si com vista à celebração do contrato visado” [vide conclusão d) por referência ao ponto 32) dos fp];
- a recorrente cumpriu com todas as suas obrigações contratuais e encontrou interessado na aquisição do imóvel, 4 dias após a celebração do contrato;
- a partir do mês de dezembro de 2017 os RR. - incumprindo de forma manifesta o contrato celebrado -

impediram subseqüentes visitas de forma injustificada, por à revelia da A. ter acertado entretanto o negócio visado e por um preço inferior com terceiros por si RR. angariados.

Em violação do regime de exclusividade a que as partes submeteram o contrato, bem como do dever de cooperação a que estavam vinculados.

Atuando assim de má-fé e impedindo a concretização do negócio visado com interessados angariados pela autora [vide conclusões t) a v)].

O tribunal a quo não reconheceu a pretensão da recorrente porquanto no seu entendimento e não obstante a cláusula de exclusividade entre as partes estipulada, concluiu não abranger esta a proibição de os RR. aceitarem proposta que lhes fosse dirigida sem intervenção da autora.

Já que estavam apenas proibidos de promover o negócio – por a promoção ter sido confiada à autora.

Nesta medida tendo o tribunal a quo concluído pela não violação da cláusula de exclusividade que ao abrigo do disposto no artigo 19º nº 2 do citado DL invocado pela recorrente lhe conferiria o direito à pretendida remuneração.

Para apreciação da questão sub judice relevam em especial os seguintes factos provados:

(factos relativos às obrigações contratuais assumidas)

- No âmbito da atividade de mediação imobiliária a que a A. se dedica, foi em 9 de outubro de 2017 celebrado entre Autora e Réus acordo que foi designado por contrato de mediação imobiliária, nos termos do qual a Autora se comprometeu a angariar interessado na compra do prédio urbano descrito em 3º dos fp pelo preço de €349.000,00, contra a remuneração acordada de “6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado (...) acrescido de IVA à taxa legal em vigor” [vide fps 1 a 5].

- Tendo-se comprometido a Autora a desenvolver “para o efeito, ações de promoção e recolha de informações sobre negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis” - cfr. cláusula 2ª, do acordo referido em 2 [vide fp 7].

- Acordo esse celebrado “em regime de exclusividade” [cfr. fp 10)], implicando este, tal como consta do nº 3 da cláusula 4ª que aqui se reproduz:

“(…) que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.”

Tendo os RR. (tal como consta em 32 dos fp’s) “conhecimento e consciência de que durante o período de vigência do acordo referido em 2 não poderiam socorrer-se de outras mediadoras, ou atuar diretamente por si com vista à celebração do contrato visado.”

(factos relativos à atuação de A. e RR. no decurso da relação contratual estabelecida)

- Em 11 de outubro de 2017, a Autora efetuou uma visita ao imóvel com uma potencial interessada, K... que em 13 de outubro de 2017, fez uma proposta de compra do imóvel pelo valor de €330.000,00 [fp’s 15 e 16];

- A Autora apesentou a proposta aos Réus que declinaram a mesma, tendo apresentado uma contraproposta, em 14 de outubro de 2017, pelo valor de €339.000,00 que a proponente K... não aceitou e

perdeu interesse no negócio [cfr. fp's 17 e 18];

- A A. começou a sentir falta de colaboração da Ré D... no agendamento de visitas de potenciais interessados na aquisição do imóvel; não atendendo os RR. sistematicamente os telefones, nem devolvendo as chamadas ou alegando indisponibilidade para agendar as visitas.

Não tendo os RR. permitido que fossem efetuadas outras visitas ao imóvel até ao termo do acordo entre as partes celebrado.

Tendo mesmo os RR. em 2/04/2018 enviado email à angariadora da A. a comunicar que não pretendiam comercializar a sua habitação. Dando nota de já em janeiro de 2018 ter verbalmente transmitido tal intenção [cfr. fp's 19, 20, 25 e 26];

- Em 27/04/2018 os RR. celebraram escritura pública de compra e venda do imóvel objeto do contrato de mediação imobiliária, constando de tal escritura que o preço de venda foi de €280.000,00, já recebido e que o mesmo “foi pago nos seguintes termos: Quanto a 10.000,00€ por transferência de fundos da conta do ordenante (...) em 08.01.2018. Quanto a 270.000,00€ (...) no ato da celebração desta escritura (...)” [cfr. fp 29];

- A compra do imóvel referida foi proposta aos Réus, sem intervenção da Autora, tendo este sido vendido a pessoas das relações pessoais do filho dos Autores [vide fp's 34 e 35].

\*

Ponderada a factualidade acima elencada entendeu o tribunal a quo (conforme já referido) não ter sido violado o regime de exclusividade porquanto no contrato não foi “introduzida qualquer cláusula de exclusividade absoluta, que impedisse os Réus de aceitarem qualquer proposta que lhes fosse dirigida, sem intervenção da Autora”, como tal não estando os RR. “impedidos de o fazer, mas apenas de promover o negócio, sendo que confiaram essa promoção à Autora.”

Sendo que - conforme igualmente afirmado na decisão recorrida - os RR. lograram provar “que foram terceiros quem se lhes dirigiu oferecendo a proposta de aquisição do imóvel que vieram a aceitar e que levou à venda do mesmo após o termo do prazo do contrato celebrado com a Autora. Provaram ainda que essa proposta foi obtida sem qualquer intervenção da Autora, por pessoas das relações pessoais do filho dos Réus, ilidindo, assim, qualquer presunção de nexos de causalidade entre a atividade da Autora e a apresentação dessa proposta.”

A atividade de mediação imobiliária consiste (no que ora releva) na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis (cfr. artigo 1º da Lei 15/2013).

Do contrato de mediação imobiliária, nos termos legais a reduzir a escrito (vide nº 1 do artigo 16º da citada Lei), constam obrigatoriamente os seguintes elementos (vide nº 2 do artigo 16º):

“a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objeto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;

- b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;
- c) As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;
- (..)
- g) A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente.”

E no que à remuneração concerne, disciplina ainda o artigo 19º:

“1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.

2 - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.”

Em conformidade com o disciplinado neste artigo 19º, ficou estipulado na cláusula 5ª do contrato entre as partes celebrado que:

“1 - A remuneração será devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato.

2 - O segundo contratante obriga-se a pagar à mediadora a título de remuneração: a quantia de 6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, nunca podendo este valor ser inferior a 6000,00€ (seis mil euros), excluindo-se aqui o arrendamento, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.(...)

3 - O pagamento da remuneração será efetuado nas seguintes condições:

3.1 - A remuneração referida no número anterior será devida na sua totalidade, no momento da celebração do contrato de promessa, se o sinal recebido pelo vendedor for superior ou igual a 10% do valor pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, caso contrario a remuneração será devida no momento da celebração da escritura.

3.2 - Se o negócio visado não se concretizar por desistência do comprador e houver sinais recebidos pelo vendedor, independentemente de o vendedor os devolver ou não a mediadora por ser alheia a essa situação e ter realizado o seu trabalho, terá sempre direito a receber a remuneração devida até ao limite do valor do sinal do dito contrato de promessa.

3.3 - Se o negócio visado não se concretizar por causa imputável ao vendedor, a mediadora terá sempre direito a receber a remuneração.

3.4 - O direito à remuneração não é afastado pelo exercício de direito legal ou contratual de preferência sobre o imóvel.”

Nos autos não se discute e é realidade evidente que o negócio celebrado pelos RR. não resultou da atividade da autora e, como tal, não foi consequência daquela.

Não obstante a recorrente ter alegado que apresentou um interessado na aquisição do imóvel, igualmente

alegou - em consonância com o apurado - que tal interessado apresentou proposta de valor inferior ao preço estipulado para a venda pelos aqui RR.. Proposta que estes não aceitaram e tendo apresentado uma contraproposta - não obstante de valor inferior ao que haviam estipulado no contrato - não foi esta aceite pela proponente que entretanto perdeu interesse no negócio.

Pelo que não foi da atividade pela A. desenvolvida que resultou a venda pelos RR. efetuada.

Sobre a A. recaía o ónus de prova que que fruto da sua atividade tinha logrado apresentar aos RR. interessado pronto a celebrar o contrato respeitando os termos pelos mesmos estipulados no contrato celebrado.

Prova que não fez.

Retomemos a alegada violação do regime de exclusividade, com base na qual funda a recorrente o direito à remuneração peticionado.

Para tanto lembrando que nos termos provados, foram os adquirentes do imóvel quem apresentou proposta aos RR., sendo aqueles pessoas das relações pessoais do filho dos RR.

O mesmo é dizer que a A. nenhuma intervenção teve na mediação deste negócio.

Por tal estando afastado o direito à remuneração por via do disposto no nº 1 do artigo 19º.

O que está realmente em causa é o eventual direito da A. a receber a remuneração ao abrigo do nº 2 do citado artigo 19º, na medida em que na sua perspetiva o negócio não se realizou por causa imputável aos RR..

E em violação do regime de exclusividade contratualizado, por terem com terceiros acordado a venda do imóvel objeto do contrato de mediação.

Adicionalmente alegou a violação de um dever de colaboração dos RR., ao impedir que a A. agendasse visitas ao imóvel com outros potenciais interessados pelo preço e condições acordadas.

Da violação destes dois deveres e com recurso ao previsto no nº 2 do já citado artigo 19º concluindo a recorrente não se ter realizado o negócio por causa imputável aos RR., a implicar o dever de estes procederem ao pagamento da acordada e peticionada remuneração.

A abrangência e efeitos da cláusula de exclusividade a que os contratos de mediação imobiliária podem ser sujeitos é questão que tem sido sobejamente debatida quer na doutrina[1] quer na jurisprudência[2].

E dependendo dos efeitos que através da mesma são estipulados, é comumente distinguida a cláusula de exclusividade simples em que o cliente se obriga a não recorrer a qualquer outra mediadora, da cláusula de exclusividade reforçada em que o cliente se obriga adicionalmente a não procurar um interessado.

Da previsão legal constante da al. g) do nº 2 do artigo 16º da Lei 15/2013, resulta a obrigação de serem especificados os efeitos que da cláusula de exclusividade introduzida no contrato decorrem quer para a empresa quer para o cliente.

Analisada a cláusula 4ª nº 3 do contrato entre as partes celebrado consta que nos termos do regime de exclusividade previsto no contrato, "apenas a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência, ficando o Segundo Outorgante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade".

Não tendo sido alegada (para que pudesse ser apurada) qual a vontade real das partes aquando da

emissão da declaração negocial referente ao regime de exclusividade a que sujeitaram o contrato celebrado, resta ao tribunal interpretar tal declaração negocial, para tanto fazendo uso da denominada “teoria da impressão do destinatário”, recorrendo para tal ao critério de interpretação do declaratório normal colocado na posição do real declaratório, consagrada no artigo 236º do CC, conformada pela limitação da correspondência mínima entre o texto e o sentido da declaração a que se reporta o artigo 238º do CC para os negócios formais.

“A normalidade do declaratório, que a lei toma como padrão, exprime-se não só na capacidade para entender o texto ou conteúdo da declaração, mas também na diligência para recolher todos os elementos que, coadjuvando a declaração, auxiliem a descoberta da vontade real do declarante”[3].

Tendo presentes estes critérios e analisado o teor da cláusula supra reproduzida, o que da mesma resulta claramente é que apenas a A. mediadora contratada poderia na vigência do contato promover o negócio, logo com exclusão de outras mediadoras.

Nada tendo sido mencionado na referida cláusula de exclusividade quanto à proibição de os RR. diretamente poderem celebrar o negócio com terceiro que se lhes apresentasse com interesse para o efeito e não sendo de entender que no silêncio seja esse o sentido entre as partes pretendido, é de concluir que a tal não estavam limitados[4],[5],[6].

O mesmo é dizer que a cláusula de exclusividade celebrada é simples.

E tendo a venda celebrada pelos RR. resultado de uma proposta que aos mesmos chegou sem a intervenção de outra mediadora, temos de concluir que não ocorreu qualquer violação do regime de exclusividade por parte dos RR..

Assente a não violação do regime de exclusividade no confronto com o disposto no artigo 19º da Lei vinda de citar resulta a improcedência da pretensão da recorrente.

Do nº 1 do artigo 19º da Lei 15/2013 resulta que o direito à remuneração nasce com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação e como consequência do mesmo.

No nº 2 prevê-se um regime especial para os contratos celebrados em regime de exclusividade, não ficando aqui a remuneração da mediadora que cumpriu a sua obrigação, apresentando interessado na celebração do contrato nos termos pretendidos pelo seu cliente, dependente da efetiva celebração do contrato quando a não celebração do contrato seja imputável ao cliente.

Tal como decidido no Ac. do STJ de 17/06/2021 já supra citado, a regra geral de “pagamento da remuneração no momento da conclusão do negócio sofre porém a exceção do disposto no artº 19º nº 2 Lei nº 15/2013, no sentido de que “é igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel”.

A extinção deste contrato pode ocorrer consoante aquilo que o direito rege para a generalidade dos contratos: acordo revogatório, caducidade, oposição à renovação ou resolução (motivada, como é próprio da resolução).

Todavia, e porque a existência de um prazo contratual integra o contrato, como se observa da previsão de uma norma supletiva (artº 16º nº 3 Lei nº 15/2013 – 6 meses), não pode qualquer das partes fazer cessar

esse contrato imediatamente ou para momento anterior ao termo do prazo contratual, por declaração unilateral e imotivada.

Fazendo-o o cliente, no caso de contrato de mediação com cláusula de exclusividade, terá ele de pagar a remuneração, nos seguintes casos:

- a) Tal como no contrato de mediação simples, se o cliente vier a celebrar o contrato visado graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual (nomeadamente por o celebrar com interessado que a mediadora lhe apresentou durante o prazo do contrato), ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período do contrato;
- b) Se o cliente, incumprindo o contrato de mediação com cláusula de exclusividade, celebrar contrato de mediação com outra mediadora e vier a celebrar o contrato visado com terceiro apresentado por esta outra mediadora durante a vigência do contrato incumprido - retribuirá a mediadora exclusiva nos termos do disposto no art. 795, n.º 2, do CC;
- c) Sendo o cliente da empresa de mediação o proprietário ou o arrendatário trespassante do imóvel objeto do contrato visado, se, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresentar ao cliente pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato visado, e o cliente não o celebrar por causa que lhe seja imputável - há direito à remuneração nos termos do art. 19, n.º 2" (assim, Hígina O. Castelo, Contrato de Mediação Imobiliária, disponível a partir de [www.verbojuridico.net](http://www.verbojuridico.net), cit. in Ac.R.L. 17/10/2017 Col.IV/98 - Rui Vouga).

Pode portanto afirmar-se que, para haver direito à remuneração, é necessário que haja uma relação causal entre a atuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato, ou seja, se puder afirmar-se que a empresa mediadora contribuiu para a conclusão ou perfeição do contrato - cf. Lacerda Barata, Contrato de Mediação, I/203 e Ac.S.T.J. 15/11/2007, pº 07B3569 (João Bernardo), com a demais jurisprudência aí citada."

Realça-se assim e uma vez mais - o regime de exceção previsto no nº 2 do artigo 19º pressupõe que a mediadora cumpriu a sua obrigação, ou seja que apresentou cliente interessado em celebrar o contrato nos termos estipulados.

Dos factos provados não resulta o cumprimento desta obrigação e como tal a A. não teria, não tem direito à pretendida remuneração.

Pelo que o pedido pela mesma formulado de reconhecimento do direito à remuneração tem de improceder. Por último e tal como uma vez mais bem notou o tribunal a quo, dos factos provados resulta que os RR. atuaram de forma a obstar à cabal satisfação da prestação da A. ao impedirem esta de "realizar visitas ao imóvel, com potenciais interessados; furtando-se aos contactos com a mesma; informando-a falsamente de que tinham perdido interesse na venda e não lhe dando nunca conhecimento de que pelos seus próprios meios tinham conseguido comprador para o imóvel e de que iriam concretizar essa venda".

Violando o dever de proceder, no âmbito das obrigações contratuais assumidas e por causa das mesmas, de boa-fé, com correção e lealdade.

Em causa estará a violação de deveres contratuais laterais de conduta que e na medida em que tenham causado à A. dano poderão dar lugar ao respetivo ressarcimento. Contudo esta pretensão não foi nesta perspetiva deduzida pela recorrente, pelo que não pode ser considerada e certamente não legitima o

peticionado reconhecimento do direito à remuneração. E este foi o pedido formulado e sujeito à nossa reapreciação.

Conclui-se pois pela manutenção do decidido e assim pela improcedência do recurso.

\*

\*\*\*

#### **IV. Decisão.**

Pelo exposto, acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto em julgar totalmente improcedente a presente apelação, conseqüentemente mantendo a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Porto, 2022-01-10

Fátima Andrade

Eugénia Cunha

Fernanda Almeida

---

**[1] Na doutrina veja-se Maria de Fátima Ribeiro in <https://www.revistadedireitocomercial.com> , 13/07/2017 - “O Contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”; Higinia Castelo, igualmente in <https://www.revistadedireitocomercial.com> 05/07/2020 - “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”; Fernando Baptista Oliveira - ebook cej de outubro de 2016 in [cej.mj.pt](http://cej.mj.pt) - “O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial: uma abordagem jurisprudencial”.**

**[2] Cfr. na jurisprudência entre outros: Ac. TRP de 10/07/2019, nº de processo 645/18.2T8VFR.P1; Ac. TRP de 24/09/2019, nº de processo 97151/18.4YIPRT.P1; Ac. TRL de 24/09/2020, nº de processo 5061/19.6T8LRS.L1-2; Ac. STJ de 19/06/2019, nº de processo 7439/16.8T8STB.E1.S1; Ac. STJ de 22/04/2021, nº de processo 2952/19.8T8LSB.L1.S1; Ac. STJ de 17/06/2021, nº de processo 8373/19.5T8LSB.L1.S1; todos in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)**

**[3] Ant. Varela in C.C.Anot., 4ª ed. P. 223 - nota 4.**

**[4] Neste sentido vide Fátima Ribeiro (in ob. cit.), onde justifica o que assim afirma nos seguintes termos:**

**“Encontram-se frequentemente, neste tipo de contratos, cláusulas de exclusividade: são cláusulas pelas quais as partes estabelecem que o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objeto o mesmo negócio (exclusividade simples), ou ainda pelas quais se prevê também que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio (exclusividade reforçada) (...)**

**Quando do teor do próprio contrato de mediação não resulte expressamente qual o alcance da exclusividade estabelecida em benefício do mediador, saber se se está perante uma cláusula de exclusividade simples ou uma cláusula de exclusividade reforçada vai depender da interpretação do mesmo, considerando-se todas as circunstâncias conhecidas por ambas as**

partes(...), embora seja de considerar que, na dúvida, a exclusividade é simples (...) - pois deve resultar claramente do contrato que o comitente se abstém de procurar ele próprio o melhor negócio, dispondo-se a remunerar o mediador no caso em que o consiga diretamente (e não em resultado da atividade de mediação).

Na verdade, não seria razoável partir do princípio de que o comitente não pode atuar na pendência de um contrato de mediação. Várias razões militam a favor desta tese: desde logo, se a solução fosse a oposta, o comitente ficaria impedido de conseguir o negócio pretendido, ainda quando vislumbrasse a oportunidade de o celebrar; ou, conseguindo-o e concluindo-o em violação da cláusula de exclusividade, seria devedor do pagamento da comissão ao mediador, mesmo não tendo este cumprido a obrigação de resultado a que se vinculou e sendo certo que o comitente dificilmente pode controlar a atividade do mediador e o grau de diligência empregado por este - pelo que se chegaria a um resultado que seria economicamente injusto; finalmente, o comitente corre sempre o risco de que o mediador, a qualquer momento e sem que aquele o possa evitar, ponha fim ao contrato de mediação, sem que tenha, entretanto, conseguido um terceiro interessado no negócio, pelo que a sua passividade não é exigível.”

[5] No mesmo sentido Higina Castelo in ob. cit, onde apresenta como justificação para a posição seguida - de uma cláusula de teor idêntico ao constante do contrato em análise apenas visar o afastamento da concorrência (de outras empresas de mediação) e já não a iniciativa do próprio cliente, salvo havendo manifestação clara de acordo noutra sentido - os seguintes argumentos:

“Por um lado, o campo de regulação do RJAMI é o da atividade empresarial de mediação imobiliária, devendo a cláusula em causa ser lida a esta luz. Por outro lado, a interpretação mais lata contende com as normas dimanadas do princípio da autonomia privada, na sua modalidade de liberdade contratual, que tanto peso têm no âmbito do direito privado, pelo que carece de uma indicação clara das partes nesse sentido.”

Ainda que realce que “A posição defendida não prescinde do cumprimento pelo cliente do seu dever de informar previamente a mediadora exclusiva da sua intenção de celebrar contrato com pessoa por si diretamente encontrada e de se assegurar que tal pessoa não chegou a si graças à atividade da mediadora.”

[6] Igualmente Baptista de Oliveira, in ob. cit., o qual e sobre a mencionada cláusula de exclusividade expõe: “(...) esta cláusula (que tem de constar obrigatoriamente do contrato, com especificação dos efeitos que da mesma decorrem, quer para a empresa, quer para o cliente, sob pena de nulidade do contrato - al. g) do nº 2 e nº 5, do artº 16º do RJAMI) visa proteger o interesse da empresa mediadora em só ela diligenciar no sentido da realização do negócio intencionado, de modo a garantir a correspondente remuneração. Daí que tal cláusula (cujos efeitos, diga-se, ao contrário do que ocorria no anterior DL 211/2004 (artº 19º/4), não vêm previsto no novo RJAMI) obrigue o cliente a não contratar outra mediadora para a promoção do mesmo negócio visado durante o período de vigência do contrato com o exclusivo.

**Durante a vigência da cláusula da exclusividade, o cliente não pode fazer cessar unilateralmente o contrato, sem justa causa. Se o pudesse, a cláusula seria de todo ineficaz. Porém (salvo se se tiver convencionado a exclusividade absoluta), tal cláusula não impede a negociação objeto do contrato diretamente pelo cliente com algum interessado que se lhe dirija sem ser por intermédio da mediadora ou o obriga a contratar apenas com interessados que lhe sejam indicados por esta. Apenas o impede, como dito, de contratar outra mediadora para a promoção do mesmo negócio visado durante aquele período do contrato, o que, a acontecer, implicaria violação da cláusula com as respetivas consequências(...)"**

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