

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo

582/12.4TJPRT.P1

Data do documento

21 de março de 2013

Relator

Fernando Samões

### DESCRITORES

Contrato de mediação imobiliária > Objecto legal > Cessão de quota > Remuneração

### SUMÁRIO

I- O contrato de mediação imobiliária é uma modalidade do contrato de prestação de serviço, pelo que o mediador, para cumprir a sua prestação, deve proporcionar à outra parte determinado resultado que constitui o objecto da sua actividade e consta do documento que o titula.

II- A cessão de quotas está fora do âmbito do objecto da actividade de mediação imobiliária, pelo que não pode fundamentar um pedido de remuneração por parte do mediador.

III- No contrato de mediação imobiliária, o mediador só tem direito à remuneração convencionada com o cliente se o negócio visado constituir objecto legal da sua actividade de mediação, vier a ser concretizado e desde que o mesmo seja celebrado em consequência da sua actuação, competindo-lhe o ónus de alegação e prova dos pressupostos deste seu direito.

## TEXTO INTEGRAL

Processo n.º 582/12.4TJPRT.P1

Proveniente do 3.º Juízo Cível do Porto.

Relator: Fernando Samões

1.º Adjunto: Dr. Vieira e Cunha

2.º Adjunto: Dr.ª Maria Eiró

\*

### Acordam no Tribunal da Relação do Porto - 2.ª Secção:

I. Relatório

**B....., , Lda.**, com sede na Rua ....º ...difício ....., Porto, instaurou, em 22/3/2012, acção declarativa especial do DL n.º 108/2006, de 8/6, contra **C..... -, Lda.**, com sede na Rua....., n.º ..., da mesma cidade, pedindo que a ré seja condenada a pagar-lhe a quantia de 15.674,49 € (sendo 10.000,00 € respeitante à comissão devida pelos serviços de mediação, 2.300,00 € relativos ao IVA e 3.374,49 € de juros de mora vencidos), acrescida de juros de mora vincendos, à taxa legal fixada para créditos das empresas comerciais, a calcular sobre o montante de 12.300,00 € até efectivo e integral pagamento.

Para tanto, alegou, em resumo, que:

Em 12/4/2004, celebrou com a ré um contrato de mediação imobiliária pelo qual se obrigou, em regime de exclusividade e pelo prazo de seis meses, automaticamente renovável, a diligenciar no sentido de conseguir um interessado na venda/trespasse de um estabelecimento comercial da ré e esta obrigou-se a pagar-lhe, a título de remuneração, a quantia de 10% sobre o preço do negócio que viesse a concretizar-se, acrescido de IVA.

Fruto da sua actividade, em 4/3/2005, foi celebrado um contrato promessa de cessão de quotas, pelo preço de 100.000,00 € e, em 3/12/2008, o contrato definitivo de cessão de quotas, de que apenas teve conhecimento em finais de Julho de 2009.

Nessa altura, interpelou a ré para lhe pagar a comissão devida, o que não fez.

A ré contestou por impugnação, alegando que em momento algum celebrou um contrato de venda/trespasse do estabelecimento, tendo apenas sido celebrado pelos seus sócios um contrato de cessão de quotas que não está abrangido pelo contrato de mediação que celebrou com a autora, concluindo pela improcedência da acção.

Na audiência preliminar a que se procedeu, foi proferido despacho saneador que, conhecendo do mérito da causa, julgou a acção improcedente e absolveu a ré do pedido.

Inconformada com o assim decidido, a autora interpôs recurso de apelação para este Tribunal e apresentou a sua alegação com as seguintes conclusões:

“1- Dos elementos constantes do processo, e dos factos apurados, constantes da fundamentação de facto, resulta que deveria ter sido outra a decisão sobre a matéria de facto.

2- Do documento junto a fls 10-11 dos autos, resulta expressamente que D.... e E....., eram os detentores da totalidade do capital social da sociedade aqui Ré, capital esse que se encontrava dividido em duas quotas, no valor nominal de € 2500,00 cada uma, conforme resulta nomeadamente das cláusulas 1ª e 6ª do aludido documento.

3- Resulta também claro, nomeadamente da cláusula 4ª, alínea a), do aludido documento, que o estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado Restaurante F....., objecto do contrato de mediação celebrado entre A. e Ré era propriedade desta.

4- Resulta ainda evidente, do referido documento, que a cessão de quotas prometida incluía o estabelecimento comercial em causa, bem como todos os materiais nele existentes, conforme resulta

inequivocamente das cláusulas 4ª, 5ª e 9ª.

5- Por sua vez, do documento junto a fls 20 a 22 dos autos e que faz parte integrante do facto assente em 6. do saneador-sentença, resulta que efectivamente veio a concretizar-se a prometida cessão integral de quotas, no dia 3 de Dezembro de 2008.

6- Tal documento, contrato de cessão de quotas, surge necessariamente no seguimento do documento junto a fls 10-11 dos autos.

7- Na verdade, de todo o teor do documento junto a fls 10-11 resulta, claro e inequívoco, que o que se pretendia com a prometida cessão de quotas era efectivamente efectuar a transmissão do estabelecimento, objecto do contrato de mediação.

8- Todo o documento em si, está elaborado, orientado e condicionado à transmissão do estabelecimento comercial, tanto mais que a posse do mesmo foi de imediato transferida para o promitente adquirente e a celebração do contrato prometido condicionada à obtenção da licença camarária respeitante ao estabelecimento.

9- Facto é que da actividade da A. resultou a transmissão do estabelecimento comercial, conforme pretendia a Ré.

10- Tendo esta e desta forma obtido o benefício correspondente ao negócio pretendido.

11- Ora, tendo havido cessão integral das quotas da Ré, o que incluía o aludido estabelecimento comercial, decorrente da actividade de mediação exercida pela A. e obtenção do correspondente benefício financeiro, necessariamente a Ré terá que ser condenada ao pagamento da remuneração devida.

12- Sendo, perante a A., a Ré a responsável pelo seu pagamento.

13- Ora, perante estes factos, não podia a MMª Juíza a quo concluir como fez, que não houve lugar à celebração do negócio visado com o contrato de mediação imobiliária, trespasse, e como tal a acção terá que ser julgada improcedente.

14- Pois se assim se entendesse estaria descoberta a fórmula de se “ludibriar” as mediadoras: bastava apenas dar outra forma ao negócio, cuja mediação havia sido contratada, vulgo, “mudar-lhe o nome”.

15- O que colocaria em causa a segurança e certeza jurídicas, o que em muito comprometeria o sistema judicial.

16- E nem sequer se levanta a questão de se provar a culpa pela não celebração do negócio, nos termos do DL 211/2004 de 20 de Agosto, porque efectivamente o negócio visado com o contrato de mediação celebrado entre A. e Ré, transmissão do estabelecimento, foi concretizado, não sob a forma de trespasse mas sim sob a forma de cessão de quotas.

Termos em que, face ao exposto, deve a presente Apelação ser julgada procedente e, conseqüentemente, ser revogada a douda sentença, nos termos consignados, de forma a acção ser julgada totalmente procedente e a Apelada condenada no pagamento da quantia de € 15.674,49, sendo € 10.000,00, respeitante à comissão devida pelos serviços de mediação prestados pela A., € 2.300,00, respeitante ao IVA, € 3374,49 de juros de mora vencidos calculados até à data da entrada da P.I em juízo, acrescidos de juros de mora vencidos e vincendos até efectivo e integral pagamento, calculados sobre o montante de € 12.300.00.

Assim se fazendo JUSTIÇA.”

Não foram apresentadas contra-alegações.

Foi dado cumprimento ao disposto no art.º 707.º, n.º 2, 2.ª parte, do CPC.

Tudo visto, cumpre apreciar e decidir o mérito do presente recurso.

Sabido que o seu objecto e âmbito estão delimitados pelas conclusões da recorrente (cfr. art.ºs 684.º, n.º 3 e 685.º-A, n.ºs 1 e 2, ambos do CPC, este na redacção introduzida pelo DL n.º 303/2007, de 24/8, aqui aplicável, visto que a propositura da acção é posterior a 1/1/2008 – cfr. art.º 12.º do mesmo diploma), não podendo este Tribunal de 2.ª instância conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser em situações excepcionais que aqui não relevam, e tendo presente que se apreciam questões e não razões, a única questão que importa dirimir consiste em saber se o negócio visado com o contrato de mediação imobiliária foi concretizado com a cessão de quotas, de forma a determinar a procedência da acção.

## II. Fundamentação

### 1. De facto

No saneador-sentença recorrido foram dados como provados os seguintes factos:

1. A Autora é uma sociedade comercial por quotas que se dedica à mediação imobiliária.
2. A Ré, por sua vez, é uma sociedade comercial por quotas, cujo objecto integra actividades hoteleiras, nomeadamente restaurantes, cafés e snack-bares.
3. Em 12 de Abril de 2004, Autora e Ré acordaram que a Autora se obrigava, em regime de exclusividade e pelo prazo de 6 meses, renováveis automaticamente, a diligenciar no sentido de conseguir um interessado na venda/trespasse de um estabelecimento comercial de restauração, propriedade da Ré, sito à Rua ....., nº ....., no Porto e que a Ré se obrigava a pagar à Autora, a título de remuneração, a quantia de 10%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio viesse a ser concretizado, acrescida de IVA, à taxa legal, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 10-11, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.
4. A 4 de Março de 2005, D.... e E.... declararam prometer ceder as quotas de que eram titulares na ora Ré, a G..., pelo preço total de € 100.000,00, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 12 a 15, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.
5. Declararam ainda aqueles prometer entregar a G.... a posse e exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, sito à Rua ....., nº ....., no Porto.
6. A 3 de Dezembro de 2008, D.... e E.... declararam ceder as quotas de que eram titulares na ora Ré a G..., tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 20 a 22, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

## 2. De direito

Os factos acabados de transcrever não foram impugnados em sede de recurso, de forma a poderem ser alterados ao abrigo do preceituado no art.º 712.º, n.º 1, do CPC, designadamente das suas alíneas a) e b), pelo que devem considerar-se assentes.

Com efeito, e não obstante a apelante afirmar, logo na 1.ª conclusão, que “deveria ter sido outra a decisão sobre a matéria de facto”, não diz qual devia ser essa decisão, já que não indicou os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, como lhe impunha o art.º 685.º-B, n.º 1, al. a) do mesmo Código.

Acresce que o teor do documento junto a fls. 10 e 11, por si referido nas conclusões 2.ª a 4.ª, e o de fls. 20 a 22, referenciado nas conclusões 5.ª a 8.ª (embora aí também se faça menção ao de fls. 10-11) foi dado por reproduzido, respectivamente, nos n.ºs 3 e 6 da fundamentação de facto, acima transcrita com meras correcções gramaticais.

A referência ao documento de fls. 10-11 também se deverá a mero lapso, já que esse documento respeita ao contrato de mediação imobiliária e, pelo conteúdo daquelas conclusões, parece que a recorrente quer referir-se ao documento que titula o contrato promessa de cessão de quotas que se encontra junto de fls. 12 a 15 dos autos, cujo teor foi dado por reproduzido no n.º 4 da fundamentação de facto.

Seja como for, tal matéria foi expressamente aceite e transcrita nas alegações da recorrente.

Por isso, não vislumbramos que matéria de facto foi incorrectamente julgada e qual seria a outra decisão que tais documentos impunham!

Improcedem, por conseguinte, as correspondentes conclusões.

Feitos estes esclarecimentos e precisões para que não restem quaisquer dúvidas, debruçemo-nos sobre os factos dados como provados, tendo em vista a resolução da questão supramencionada.

É pacífico que estamos perante um contrato de mediação imobiliária.

Assim foi considerado pelas partes e como tal foi qualificado na decisão recorrida.

Tal contrato foi celebrado no dia 12 de Abril de 2004.

Por isso, atenta a data da sua celebração, é-lhe aplicável o regime resultante do DL n.º 77/99, de 16/3, e não, como foi entendido na decisão recorrida e sustenta a recorrente, do DL n.º 211/2004, de 20/8, entrado em vigor a 19/9/2004 (cfr. art.º 58.º), que revogou aquele diploma (art.º 57.º, n.º 1) e porque a lei só dispõe para o futuro (art.º 12.º, n.º 1, do Código Civil).

Daquela diploma importa realçar, para a solução do presente pleito, os seguintes normativos:

O art.º 3.º que dispõe:

“1 — A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra ou na venda de bens imóveis ou na constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, bem como para o seu arrendamento e trespasse, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos

e sobre as características dos respectivos imóveis.

2 — No âmbito dos contratos de mediação imobiliária as empresas podem ainda prestar serviços relativos à obtenção de documentação conducente à concretização dos negócios visados e que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões.

3 — Para efeitos do disposto no presente artigo, interessado será o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação.”

O art.º 19.º que estabelece:

“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, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração;

b) Caso seja celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

....”.

E o art.º 20.º que preceitua:

“1 — O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

2 — Do contrato constam obrigatoriamente os seguintes elementos:

a) A identificação do contrato como «contrato de mediação imobiliária»;

b) A identificação das partes;

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

d) A identificação do negócio visado pelo exercício da mediação;

e) As obrigações das partes contratantes;

f) As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;

g) O prazo de duração do contrato;

h) A identificação das entidades, seguradoras ou bancárias, através das quais foram prestadas as garantias previstas no artigo 24.º.

...

8 — O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 2 e 6 do presente artigo gera a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela entidade mediadora.”

Destes preceitos decorre:

- que a mediação, em sentido técnico ou estrito, é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conseguir interessado para um dos negócios mencionados no primeiro artigo, incidente sobre bens imóveis e a aproximar esse interessado da outra parte;

- que a função do mediador (mero intermediário que desenvolve uma actividade somente material e

preparatória) consiste em aproximar duas ou mais partes que desejam realizar um negócio, actuando em nome próprio (e não em representação daquelas), facilitando-lhes a conclusão do negócio pretendido;

- que o mediador, devido ao risco/álea inerente à actividade comercial da mediação, apenas tem direito a ser remunerado quando a sua actuação determine a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, o que significa que tem que existir um nexo de causalidade adequada entre a sua actividade e a realização do negócio pretendido, de modo a que possa afirmar-se que a concretização deste foi o corolário ou a consequência daquela actuação (cfr., quanto ao que se deixou dito, entre outros, os acórdãos do STJ de 3/4/2008, processo n.º 07B4498 e de 15/5/2012, processo 5223/05.3TBOER.L1.S1 e acórdãos desta Relação de 19/2/2009, proc. 0837769, de 15/7/2009, proc. 2187/07.2TBVRL.P1, de 2/11/2009, proc. 1913/08.7TJPRT.P1 e de 13/4/2010, proc. 5408/06.5TBVFR.P1, todos disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), ainda que alguns proferidos face ao regime do DL n.º 211/2004, idêntico ao que é aqui aplicável, e, ainda, Pedro Pais de Vasconcelos, in *Direito Comercial*, Volume I, 2011, Parte Geral, Contratos Mercantis, Almedina, pág. 197, António Pinto Monteiro, in *Contratos de Distribuição Comercial*, Almedina, 2002, pág. 102 e Menezes Cordeiro, in “Do Contrato de Mediação”, *O Direito*, ano 139, III, págs. 516 e segs.).

Finalmente, o último dos indicados normativos impõe, no seu n.º 1, a forma escrita para a celebração do contrato de mediação imobiliária, e, no n.º 2, as menções que devem constar do respectivo documento, cominando, no n.º 8, a nulidade para a inobservância deste formalismo, embora consagrando aí uma modalidade híbrida de tal figura, pois que a mesma não pode ser invocada pelo mediador, nem pode ser oficiosamente declarada pelo Tribunal, apenas podendo ser arguida pelo cliente do mediador, ou seja, pelo comitente, já que o legislador visou “garantir a melhor protecção do comitente face à entidade mediadora, que exerce profissionalmente a mediação e que tem, por isso, um melhor conhecimento das regras e procedimentos a esta ligados, podendo delas colher vantagens” e visou “estimular e compelir o mediador à observância da forma legal” (cfr., neste sentido, o citado Acórdão do STJ de 3/4/2008).

Trata-se de um contrato de prestação de serviços, pelo que para que o mediador cumpra a sua prestação contratual não é suficiente que desenvolva determinada actividade, mas que através dela proporcione à outra parte um determinado resultado (art.º 1154.º do Código Civil) (cfr., entre outros, os acórdãos desta Relação de 2/6/2011, processo n.º 141/09.9TBMAI.P1 e de 8/9/2011, processo n.º 340957/10.2YIPRT.P1 e da RL de 14/6/2012, processo n.º 4620/05.9YXLSB.L1-6, todos disponíveis nos respectivos sítios em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

No caso dos autos, foi observada a exigência legal acima referida, já que o contrato de mediação imobiliária foi reduzido a escrito e, no respectivo documento, constam as menções indicadas no n.º 2 do citado art.º 20.º.

Nem a sua validade vem posta em causa no recurso, tendo a referência àquele normativo sido feita simplesmente para realçar que apenas conta o que nele consta e nada mais.

O documento que titula tal contrato mostra-se junto aos autos em duplicado, a fls. 10 e 11 e a fls. 51 e 52, tendo sido ordenada a junção deste segundo exemplar devido à deficiente leitura do primeiro.

Como acima se referiu, o seu teor foi dado como reproduzido no n.º 3 da fundamentação de facto.

Dali resulta, além do mais, o seguinte:

O contrato foi celebrado em 12 de Abril de 2004, entre a autora e a ré, nos termos do qual a primeira se obrigou, em regime de exclusividade e no prazo de seis meses, renovável automaticamente, a diligenciar no sentido de conseguir um interessado na venda/trespasse de um estabelecimento comercial de restauração, propriedade da ré, sito na Rua ....., n.º ....., no Porto, mediante a remuneração de 10% do preço pelo qual o negócio viesse a ser concretizado, acrescida de IVA.

Porém, em 3 de Dezembro de 2008, D.... e E.... declararam ceder as quotas de que eram titulares na ré a G....., nos termos que constam do documento de fls. 20 a 22 dos autos, também dado por reproduzido no n.º 6 da fundamentação de facto.

Porque de uma cessão de quotas se tratou e não de um trespasse, a sentença recorrida negou a pretendida remuneração à autora.

Esta, porém, no recurso, sustenta que a cessão de quotas englobou o trespasse do estabelecimento, pelo que, estando visado no contrato de mediação, é devida remuneração.

Afigura-se-nos que não tem razão.

Desde logo, porque as figuras jurídicas da cessão de quotas e de trespasse são diferentes.

Este consiste numa transmissão, global e definitiva, por acto inter vivos, dum estabelecimento comercial, o qual não se autonomiza conceptualmente como negócio translativo, podendo operar por via de qualquer contrato, típico ou atípico que assuma eficácia transmissiva (cfr. ac. do STJ de 12/5/2011, processo n.º 280/07.0TBGVA.C1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Já a cessão de quotas tem assento no art.º 228.º, n.º 1, do CSC, em cuja epígrafe aparecem bem distintos e separados os conceitos de “Transmissão entre vivos e cessão de quotas”, ainda que a lei não forneça critério distintivo, embora seja possível retirar algumas indicações de preceitos que, respeitando a transmissões entre vivos, não usam a palavra cessão.

Para Raúl Ventura, “A cessão de quotas é uma sub-espécie da espécie «transmissão entre vivos» e a sua característica diferencial reside na voluntariedade do facto transmissivo”.

Acerca da sua natureza, aquele Mestre escreveu:

“A natureza jurídica da cessão de quotas terá necessariamente em consideração dois outros problemas do mesmo género: o da natureza da quota e o da natureza das relações jurídicas da sociedade. Assim, tendo tomado posição contra a ideia de que a quota seja uma coisa, embora incorpórea, e admitindo que a quota é um conjunto de direitos e vinculações resultantes do contrato de sociedade e autonomizados em função da contribuição inicial de cada sócio ou de factores posteriores previstos na lei, a nossa investigação fica circunscrita a institutos jurídicos que respeitem essa característica. Também não podemos admitir que a cessão de quotas seja um acto de transmissão de um só direito..., porque repudiamos essa concepção unitária da situação jurídica do sócio.

Por outro lado, a lei trata manifestamente a cessão como um só acto jurídico, nada permitindo ao intérprete desdobrá-lo em tantos actos quantos os direitos ou as vinculações cuja titularidade se altera.

O instituto jurídico capaz de enquadrar simultaneamente os traços característicos acima indicados é, em nosso entender, a chamada «cessão da posição contratual», genericamente regulada nos arts. 424.º e seguintes CC” (in *Sociedades por Quotas*, vol. I, 2.ª edição, págs. 577 e 578).

E, na pág. 582, acrescenta:

“Qualificada a cessão de quotas como cessão da posição contratual, a regulamentação legal da cessão de quotas é constituída em primeira linha pelos preceitos que lhe são especialmente dedicados, a seguir pelos preceitos reguladores da cessão de posição contratual e, na medida em que esta não seja completa, continuar-se-á a integração lançando mão dos preceitos que por sua vez integrem lacunas da regulamentação legal da cessão de posição contratual e que são de duas ordens: preceitos disciplinadores da cessão de créditos e da transmissão de obrigação, preceitos reguladores do negócio material em que a cessão de posição contratual (cessão de quota) se inclua”.

Sendo assim, como se nos afigura que é, não vislumbramos como a cessão de quotas dos sócios da sociedade ré possa ser entendido como trespasse para efeitos de considerar celebrado o contrato visado pelo contrato de mediação imobiliária que esta celebrou com a autora e que constitui a causa de pedir.

O contrato de mediação imobiliária, celebrado entre a autora e a ré, visou obter pela primeira um interessado no trespasse[1] do estabelecimento comercial da segunda e não qualquer cessão de quotas dos seus sócios.

Esta cessão de quotas não está identificada no documento que titula o contrato como sendo o negócio visado pelo exercício da mediação, como devia estar, sob pena de nulidade, atento o disposto na al. d) do n.º 2 e n.º 8 do art.º 20.º do citado DL n.º 77/99, caso fosse um dos negócios por ela permitidos, mas que não é por estar fora do objecto dessa actividade face ao preceituado no art.º 3.º, n.º 1, do mesmo diploma. Por isso, jamais poderia basear um pedido de remuneração.

Não seria ao abrigo do n.º 1 do citado art.º 19.º, porque a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação e aquele que foi celebrado não foi visado pelo contrato de mediação.

Também não seria ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do mesmo artigo, não só porque o contrato celebrado não foi visado pelo contrato de mediação, mas também porque não constitui nem podia constituir seu objecto e não foi alegado qualquer facto donde se pudesse extrair a culpa da ré na não celebração do negócio visado pelo exercício da mediação – o trespasse.

Este foi completamente omitido na causa de pedir, tendo sido alegado um contrato promessa de cessão de quotas e o contrato definitivo de cessão, onde a ré não teve qualquer intervenção.

Acresce que a invocada cessão não produz efeitos para com a sociedade enquanto não for por ela consentida (cfr. art.º 228.º, n.º 2, do CSC) e não se mostra provado, nem sequer foi alegado, que já tivesse dado esse consentimento, não podendo olvidar-se que ela tem personalidade e capacidade jurídica distintas dos seus sócios (cfr. art.ºs 5.º e 6.º do CSC), sendo alheia aos negócios por estes efectuados, nomeadamente ao contrato promessa de cessão de quotas a que se alude no n.º 4 da fundamentação de facto que só vincula os sócios e os obriga apenas à celebração do contrato definitivo (cfr. art.º 410.º do Código Civil), o que aliás fizeram.

Assim, contrariamente ao defendido pela apelante não pode condenar-se a ré no pedido, tanto mais que nem sequer se mostra provado onexo causal entre a actuação da mediadora e a outorga do contrato visado, mas que se torna desnecessário apurar porque o que foi invocado na causa de pedir não pode constituir objecto da actividade de mediação.

E sendo a causa de pedir que delimita objectivamente a acção, se ela foi mal configurada pela autora sibi

imputat, não podendo servir agora de argumento recursório.

Não colhe, pois, a argumentação tecida pela autora/recorrente e improcede tudo o que em contrário alegou e concluiu na sua minuta recursiva, o que determina a improcedência da apelação e a confirmação do saneador-sentença, ainda que com fundamentos não totalmente coincidentes.

Sumariando nos termos do n.º 7 do art.º 713.º do CPC:

I. O contrato de mediação imobiliária é uma modalidade do contrato de prestação de serviço, pelo que o mediador, para cumprir a sua prestação, deve proporcionar à outra parte determinado resultado que constitui o objecto da sua actividade e consta do documento que o titula.

II. A cessão de quotas está fora do âmbito do objecto da actividade de mediação imobiliária, pelo que não pode fundamentar um pedido de remuneração por parte do mediador.

III. No contrato de mediação imobiliária, o mediador só tem direito à remuneração convencionada com o cliente se o negócio visado constituir objecto legal da sua actividade de mediação, vier a ser concretizado e desde que o mesmo seja celebrado em consequência da sua actuação, competindo-lhe o ónus de alegação e prova dos pressupostos deste seu direito.

III. Decisão

Pelo exposto, julga-se a apelação improcedente e confirma-se a decisão recorrida.

\*

Custas pela apelante.

\*

Porto, 21 de Março de 2013

Fernando Augusto Samões

José Manuel Cabrita Vieira e Cunha

Maria das Dores Eiró de Araújo

---

[1] E só este, pois a venda (ou melhor compra pelo eventual interessado) não se mostra assinalada no respectivo contrato, mais precisamente na cláusula 2.ª, tendo sido indevidamente alegada e provada por falta de impugnação.

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