TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
1051/19.7T8AMD.L1-7	15 de abril de 2021	Antonio Valente

DESCRITORES

Contrato de mediação imobiliária > Cláusula de exclusividade > Direito à remuneração > Contrato promessa > Resolução pelos promitentes compradores

---

SUMÁRIO

I - Em contrato de mediação imobiliária, a aposição da cláusula de exclusividade conduz à presunção de facto de que foi a actividade da mediadora que levou à concretização do negócio.

II - Contudo, mesmo que se prove que a mediadora desenvolveu todos os passos visando aproximar os clientes e o terceiro interessado no negócio (compra e venda de um imóvel), assim cumprindo a sua obrigação de meios, o direito à respectiva remuneração está dependente da efectiva concretização do negócio de compra e venda do imóvel.

III - Celebrado contrato promessa de compra e venda relativo ao imóvel, mas sujeito a uma condição – que consiste em o promitente comprador conseguir obter da Câmara Municipal a licença de utilização do prédio – o facto de a Câmara recusar emitir tal licença preenche, tal como previsto contratualmente, uma condição resolutiva, que leva à impossibilidade de concretização do negócio.

IV - Não sendo de assacar aos RR, clientes da Autora e promitentes vendedores

do prédio, qualquer responsabilidade pela verificação dessa cláusula resolutiva, não estão preenchidos os pressupostos do direito da mediadora à remuneração.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

A autora, A [....- Mediação Imobiliária,Lda.] , intentou a presente ação declarativa de condenação, com processo comum, contra os réus: B [Mário ....] ; C [Eulália ....] ; D [Maria ....] ; E [José ....]; F [João .....] ; G [Olga ....] ; H [Maria C....] ; e I [Sandra ....], alegando, em síntese, que:

Os réus são donos do prédio que identifica. Contrataram os serviços da autora para vender o imóvel, em 26-4-2018, em regime de exclusividade, pelo período de 6 meses. Foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda, tendo o promitente-comprador sido angariado pela autora.

Ficou acordado que seria o promitente-comprador a obter a licença de habitação do imóvel, com vista à celebração do contrato definitivo. Em 11-4-2019, os réus informaram que rescindiam o contrato de mediação e não pagaram a remuneração.

A autora despendeu tempo em reuniões solicitadas pelos réus, respondeu a emails, quando os réus já tinham premeditado rescindir o contrato, pelo que, os réus devem ser condenados a pagar à autora a quantia de € 750,00 a título de danos não patrimoniais.

Termina pedindo que a ação seja julgada procedente, por provada, e, em consequência, os réus condenados a pagar à autora: a quantia de € 12.000,00 acrescida do valor de IVA, relativamente à remuneração da

autora contratualmente prevista; e a quantia de € 750,00, a título de danos não patrimoniais.

Em sede de contestação, os RR. D e outros defendem-se do seguinte modo:

Admitem ter celebrado um contrato de mediação imobiliária com a autora; nas negociações com a autora os réus demonstraram sempre não pretenderem o regime de exclusividade. Aquando da assinatura do contrato não foi entregue cópia aos réus; à data da assinatura do contrato não estava assinalada com uma cruz o campo referente ao regime de exclusividade, o que foi preenchido sem o conhecimento e consentimento dos réus.

Ficou acordado que a promitente-compradora iria promover diligências tendentes à obtenção da licença de utilização; tal licença era condição sine qua non para, por um lado, poderem os RR depositar e fazer seus os valores entregues a título de sinal, e, por outro lado, para a celebração de contrato de compra e venda.

Após vistoria, a Câmara Municipal da Amadora declarou que o edifício não reunia condições para ser utilizado; conforme previsto contratualmente, excetua-se do incumprimento, no caso de não emissão de licença de utilização, sendo que, nessa circunstância o cheque entregue a título de sinal será entregue ao promitente-comprador.

Após vistoria e indeferimento do pedido de emissão da licença de utilização, não tiveram os réus qualquer informação da vontade do promitente-comprador quanto a este facto, tendo os réus enviado, em 2-5-2015, uma comunicação ao promitente-comprador a dar sem efeito o contrato-promessa, atenta a condição resolutiva; os réus, em 11-4-2019, opuseram-se à renovação automática do contrato.

É nula a cláusula do contrato que prevê o pagamento de 50% da

remuneração da mediadora com a celebração do contrato-promessa e os restantes 50% com o contrato definitivo.

Concluem que, a ação deve ser julgada improcedente, atenta a nulidade invocada e no mais, por não provado, e, em consequência, os réus serem absolvidos do pedido formulado pela autora.

Contestou o réu B . Alega, em síntese, que:

Admite que os réus solicitaram os serviços de mediação da autora, mas nega que tivesse sido estipulado o regime de exclusividade.

Tendo a Câmara Municipal da Amadora, por despacho de 25/09/2019, indeferido o pedido de emissão da licença de utilização, os RR. notificaram o promitente-comprador da não emissão da licença de utilização e rescindiram o contrato; se a venda não se efectivou, não há lugar a remuneração; os réus não receberam qualquer sinal, uma vez que o cheque do sinal ficou retido pela A:, não lhe é devido qualquer montante, tanto mais que, autora agiu relativamente aos RR. com manifesta má-fé, pelo que, deve a A. ser condenada em multa não inferior a 10 UC a favor do tribunal.

Termina pugnando pela improcedência da ação e a consequente absolvição do réu dos pedidos.

Respondeu a autora às exceções, pugnando, em suma, pela respetiva improcedência.

Procedeu-se a julgamento, vindo a ser proferida sentença que julgou a acção improcedente, absolvendo os RR dos pedidos.

Foi igualmente julgado improcedente o pedido de condenação da Autora por litigância de má-fé.

Foram dados como provados os seguintes factos:

1) Os réus foram donos do prédio urbano sito na Praceta das Roiçadas, n º XXX, Falagueira, Venda Nova, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial da Amadora sob o nº 2011/20110803, da freguesia de

Falagueira - Venda Nova.

2) A autora dedica-se à atividade de mediação imobiliária.

3) Em 26-4-2018, os réus contrataram os serviços da autora para venda do referido prédio.

4) Da cláusula 2ª desse contrato consta: "1. A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra (.. .) pelo preço de € 245.000 (...)" .

5) Outrossim, da cláusula 5ª do mesmo contrato consta: "1. A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19° da Lei 15/2013, de 8 de fevereiro. 2. O Segundo Contraente obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração: A quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%. (. . .) 50% após a celebração do contrato-promessa e o remanescente 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio. "

6) Ainda, na cláusula 9ª do mesmo contrato é mencionado: "O presente contrato tem a validade de 6 (seis) meses contados da data da celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes (. . .) com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo."

7) Em 21-4-2018, Mário R.....revelou interesse na compra do prédio, pelo valor de € 245.000,00.

8) No mesmo dia da celebração do contrato entre os réus e a autora, foi apresentada por Mário R..... uma proposta para compra do imóvel, pelo preço de € 245.000,00, e que foi aceite.

9) Não obstante, essa proposta não se veio a concretizar na celebração

de contrato-promessa entre aquelas partes.

10) Na data de 23-05-2018, a A. conseguiu nova proposta para a compra do imóvel por preço inferior (€ 240.000,00) e que foi aceite pelos RR..

11) Ficou acordado nesta nova proposta que seria o próprio promitente comprador a tratar da emissão da nova licença de habitação, motivo pelo qual os RR. aceitaram baixar 5.000 € ao preço.

12) Assim, na data de 11-08-2018, os RR. assinaram com o promitente comprador FamilyHost, CRL o contrato-promessa de compra e venda do imóvel.

13) Da cláusula 2a desse contrato-promessa consta: "1) O Promitente Comprador (...) fica autorizado pelos Promitentes Vendedores a tratar de todo o processo de obtenção de licença de utilização. (. . .) 3) O Promitente Comprador iniciará o processo de licenciamento no prazo d e 1 5 (quinze) dias a partir da data da assinatura do presente contrato; 4) Após a obtenção da licença de utilização, os Promitentes Compradores comprometem-se a proceder à atualização do registo predial do imóvel (...).

14) E da cláusula 3a do mesmo contrato consta: "a) Na data da assinatura do presente contrato, o Promitente Comprador entrega aos Promitentes Vendedores um cheque de € 20.000 ,00 (vinte mil euros) a título de sinal e início de pagamento e do qual este contrato dá a quitação com a boa cobrança; b) O cheque referido na cláusula anterior ficará à guarda da mediadora imobiliária referida na cláusula nona até s e encontrar cumprido o previsto no ponto seguinte; c) O c h e q u e s ó será apresentado a pagamento pelos Promitentes Vendedores na data e m que for emitida a licença de utilização do prédio urbano e obtido o registo predial atualizado do imóvel, sem quaisquer ónus ou encargos; (. . .) e) O restante pagamento do preço,

ou seja € 220.000,00 (duzentos e vinte mil euros), será pago pelo Promitente Comprador no ato da escritura (. ..)".

15) Pode ler-se da cláusula 4a desse contrato: "A escritura pública fica dependente da obtenção de licença de utilização e da obtenção do registo predial atualizado do imóvel (. . .)."

16) Também se pode ler da cláusula 8ª nº 2) e 3): "2) Excetua-se do incumprimento o caso de não emissão da licença de habitação, caso em que o cheque entregue a título de sinal será devolvido ao promitente comprador não lhe assistindo o direito de exigir qualquer outra indemnização por incumprimento nem a ser ressarcido pelos vendedores por despesas de obras ou quaisquer outras devidas para a obtenção da referida licença. 3) Após descontado o cheque, aplica-se o disposto no art. 442º do Código Civil."

17) Da cláusula 9ª do mesmo contrato promessa consta: "O presente negócio incluindo todos os documentos necessários até à tramitação final tem a intervenção da mediadora imobiliária "A" (. . .)".

18) Ainda, consta da cláusula 10a do mesmo contrato: "1) Por questões de organização na tramitação do processo de compra e venda as partes acordam em que seja a mediadora imobiliária interveniente no presente negócio e identificada na cláusula nona do presente contrato a efetuar todas as comunicações via email com as partes contratantes, designadamente para efeito de marcação do dia hora e local da escritura. (. ..)"

19) Em 04-05-2019, autora enviou uma comunicação aos réus na qual, além do mais, se pode ler: '~ nossa empresa de mediação faz questão de acompanhar os seus clientes até à fase final do processo de compra e venda de imóveis com presença na escritura e inclusive mesmo depois desse acto. Não que seja obrigada por lei a fazê-lo, mas porque faz questão em satisfazer os seus clientes com o melhor serviço neste

processo. "

20) Prossegue: "Neste processo e m que Vossa(s) Ex.cia(s) são intervenientes já existe um contrato-promessa assinado, pelo que, desde pelo menos essa data que a nossa mediadora poderia ter dado o processo como findo visto só ser obrigada a concretizar a mediação. (. . .)"

21) Também consta da mesma comunicação: "A mediadora, por muito que queira apoiar o s seus clientes e tem esse dever, não pode continuar a ser receptáculo de insatisfação de Vossa(s) Ex.cia(s) face a um negócio já concretizado e que na realidade não tem nada a ver com o serviço prestado pela mediadora e sim porque entenderam que o imóvel poderia ser vendido por preço superior ao que consta no contrato-promessa.".

22) E continua: "Não cabe no objeto de trabalho da mediadora estar sistematicamente a receber e-mails com actas de reunião e a agendar reuniões para um processo de mediação que na realidade já não existe e em que a mediadora já nem sequer nada pode fazer porque não é parte do contrato-promessa assinado".

23) Mais consta: "Assim, a mediadora considera que o contrato de mediação celebrado com Vossa(s) Ex.cia(s) está cumprido e é devida a comissão no valor de € 12.000,00 (doze mil euros), acrescida de IVA à taxa legal de 23% que nos deverá ser paga no prazo de 1 5 dias a contar da presente carta (. ..)".

24) Ainda aí é mencionado: "Esta informação será dada ao promitente comprador a fim de que o estabelecido no artigo 1 0 ° do contrato promessa seja dado sem efeito e as partes estabeleçam uma nova forma de comunicação".

25) Em 11-04-2019, os réus enviaram uma comunicação à autora, donde consta, além do mais: "Vêm por este meio rescindir o contrato

de mediação número 131-903 com o NUIPC 513443347, cujo início é datado de 26/04/2018, renovado a 26/10/2018, ainda temos também a comunicar que: 1 - Rescisão do contrato atrás referido, donde se junta em anexo rescisão devidamente formalizada.

2- Informa-se ainda que a v. firma não cumpriu o contrato de mediação, pelo que não há lugar a pagamento de qualquer remuneração à imobiliária porque: A) o negócio não se concretizou ainda, ou seja, não foi celebrada escritura, como se refere na cláusula 5ª; B) Os 50% referidos na cláusula 5 ª são calculados sobre o preço efetivo que constar da escritura; C) Não houve ainda concretização do negócio pelo que não há lugar a qualquer pagamento de acordo com a cláusula 5ª."

26) Do anexo mencionado nesta última comunicação, além do mais, pode ler-se: " (. . .) vimos por este meio informar V Ex da nossa intenção de não renovar o contrato de Mediação Imobiliária (. . .) que temos com a vossa Empresa Resposta A, assinado a 26 de abril de 2018, nos termos da cláusula n° 9 do referido contrato.

Mais se acrescenta que a intenção da não renovação do contrato de Mediação Imobiliária se deve aos proprietários terem perdido a confiança na firma Resposta A.".

27) No âmbito do contrato de mediação em causa, a autora realizou reuniões solicitadas pelos réus, colocando para o efeito à disposição o seu espaço de reuniões e respondeu a e-mails.

28) Em 10.09.2018 deu entrada junto da Camara Municipal da Amadora pedido de vistoria ao imóvel, com vista à emissão de licença de utilização.

29) E, em 21.02.2019 foi o imóvel vistoriado pela Camara Municipal da Amadora, a qual concluiu que "a edificação em causa não reúne condições para ser utilizada" .

30) Resulta do auto de Vistoria emitido pela Câmara Municipal da Amadora que:

"1- A edificação vistoriada não corresponde às telas finais do projeto de arquitetura aprovado, visto que na cobertura existe uma mansarda, e na cave, uma arrecadação sob o vão da escada.

2- O edifício necessita de reparações e limpezas gerais de paredes e tectos, incluindo pinturas, na cave, na arrecadação da cave, no 1° andar e na caixa da escada.

3- A instalação sanitária do 2° andar está incompleta - falta bidé.

4- Verificou-se a existência de uma estrutura de madeira de acesso ao sótão que é necessário retirar e, encerramento do vão existente.

5- O logradouro necessita de limpeza".

31) Em 2 de maio de 2019, os réus enviaram uma comunicação à promitente compradora donde consta, além do mais: "Serve a presente para comunicar a V Ex" que os proprietários do prédio sito na Praceta das Roiçadas, nº XXX, Falagueira, 2700-715 Amadora, objeto do contrato-promessa celebrado a 11 de agosto de 2018 consideram tal contrato como não podendo produzir qualquer efeito, sendo o mesmo considerado anulado a partir da presente comunicação.

- Tal contrato não pode produzir os feitos pretendidos aquando da sua celebração devido a o facto de a Câmara Municipal da Amadora ter negado a licença de utilização, conforme despacho exarado em 4-4-2019 sobre o auto de vistoria do prédio datado de 21/2/2019, na sequência da vistoria realizada pela Câmara Municipal da Amadora. (. .. .) de acordo com o nº 2 da cláusula 8a, e verificado a não emissão da licença após a realização das obras e da realização das diligências a tal associadas pelos promitentes compradores, a rescisão do contrato justifica-se e nesta data comunica-se. O cheque emitido e entregue por V Exas à mediadora Imobiliária "Resposta A" continua na posse do

mesmo, não tendo tido os promitentes compradores acesso ao mesmo em algum momento".

32) O contrato de mediação imobiliária previa o regime de exclusividade.

Factos não provados.

A) Após a vistoria e indeferimento na emissão de licença de Utilização, não tiveram os RR qualquer informação da vontade do propoente comprador Cooperativa FamilyHost, Crl.

Inconformada, recorre a Autora, concluindo que:

- O contrato de mediação assinado pelo recorrente e recorridos é com exclusividade.

- No âmbito do referido contrato o recorrente assume uma obrigação de meios (conducente ao resultado) - artigo 2.° da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro

- Após a assinatura do contrato de mediação o recorrente avisou os recorridos que o imóvel não tinha licença de utilização e que essa falta embora não impedisse a mediação impedia a venda do imóvel.

- O recorrente angariou potencial comprador para o imóvel dos recorridos que negociou o preço pelo facto de o imóvel não ter licença de habitação dispondo-se ele próprio a tratar da obtenção da referida licença.

- Os recorridos aceitaram o preço proposto e que fosse o potencial comprador a obter a licença de utilização.

- O potencial comprador e os recorridos assinaram contrato promessa de compra e venda com essas condições expressas em que a celebração do contrato prometido que ficou sujeita a condição - obtenção da licença de habitação.

- São inexistentes quaisquer vícios de vontade porquanto os recorridos conheceram e quiseram assinaram de livre vontade o contrato

promessa estando perfeitamente inteirados do seu conteúdo.

- Não é possível imputar ao recorrente (mediadora) a expectativa de obtenção da licença de habitação porquanto isso não depende daquela e nem a isso se obrigou.

- E tão-pouco não é possível imputar a remuneração do recorrente à obtenção da licença de habitação tal como concluiu o tribunal a quo.

- O trabalho da mediadora (recorrente) esgotou-se após a assinatura do contrato promessa porquanto mais nenhum acto de mediação é necessário e a tramitação posterior já não depende da vontade e da intervenção da mediadora (recorrente).

- Estando cumprido o contrato de mediação é devido ao recorrente a sua remuneração - artigo 19.° da Lei n º15/2013, de 8 de fevereiro.

- São incorrectas as duas conclusões (de diferente conteúdo) do tribunal a quo no que diz respeito à aplicação do que dispõe o referido artigo 19.° da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro.

- A remuneração não é devida com o contrato prometido e nem com a obtenção de licença de habitação.

- Tendo sido celebrado um contrato de mediação com exclusividade entre o recorrente e os recorridos e no mesmo estar consignado que 50% da remuneração é devida com a assinatura de contrato promessa, independentemente do que tenha ocorrido é, pelo menos, devida esta parte da remuneração.

- Foi por causa imputável aos recorridos que o contrato prometido não se veio a celebrar e foram os recorridos que rescindiram o contrato de mediação com o recorrente.

- Assim, é aplicável o que dispõe o nº 2 do artigo 19.° da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro sendo devido ao recorrente a totalidade da sua remuneração.

- A actuação dos recorridos, conducente à sua quebra contratual,

totalmente premeditada provocou danos ao recorrente pelo que também estes são devidos como peticionados originalmente.

Os RR contra-alegaram, sustentando a bondade da sentença recorrida.

Cumpre apreciar.

A questão aqui em debate tem a ver com o entendimento da recorrente de que, tendo-se esgotado a sua actividade contratualmente prevista com a assinatura do contrato promessa entre os seus clientes e o comprador angariado pela recorrente, lhe é devida a retribuição, não só no valor de 50% como estipulado contratualmente, mas de 100% já que a escritura definitiva de compra e venda só não se celebrou por exclusiva responsabilidade dos clientes que, além disso, rescindiram o contrato com a recorrente.

O contrato de mediação imobiliária configura uma modalidade de prestação de serviços, na qual o mediador assume uma obrigação de meios com vista à obtenção de um resultado. No caso de o cliente pretender obter a venda de um seu imóvel, incumbe à empresa de mediação imobiliária encontrar interessado no negócio, efectuar a aproximação entre o interessado e o seu cliente, deste modo promovendo a necessária actividade para tornar viável a celebração do negócio pretendido pelo cliente.

Como refere Maria de Fátima Ribeiro - "O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração" - "a função da cláusula de exclusividade (simples ou absoluta) é a de afastar a necessidade de demonstração do nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a conclusão desse negócio (...) Na presença de uma cláusula de exclusividade, o mediador só adquire o direito à comissão quando estejam presentes todos os requisitos necessários para a sua constituição. Nomeadamente, o mediador deve ter desenvolvido a actividade a que se obrigou: simplesmente, a existência desta cláusula

autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio. A cláusula de exclusividade afasta apenas a necessidade de demonstração do nexo de causalidade entre a actividade do mediador e o contrato celebrado entre o comitente e um terceiro – o mesmo é dizer que o mediador apenas terá direito à remuneração se provar que desenvolveu a sua actividade."

No caso dos autos, o contrato de mediação celebrado entre a Autora e os RR prevê na sua cláusula 4ª que o contrato é celebrado em regime de exclusividade. A própria cláusula esclarece que "o regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respectivo período de vigência".

Como se pode ler no acórdão da Relação de Coimbra de 20/12/2019 – in www.dgsi.pt - o mediador imobiliário em regime de exclusividade que angariou terceiro interessado, o qual apresentou proposta que o comitente aceitou, pelo que foi marcada data para a celebração do respectivo contrato promessa de compra e venda, que só não foi celebrado por falta de comparência do comitente, cumpriu com a sua prestação de mediador no vinculo contratual de mediação. Gorando-se o contrato pretendido com aquele terceiro interessado por recusa do comitente, que se afastou da relação de intermediação, para depois proceder à venda por si mesmo a outrem, é-lhe totalmente imputável o injustificado naufrágio do negócio angariado, que somente por culpa sua é que seria sempre de presumir (art. 799º nº 1 do Código Civil) que não se realizou.

Em tal caso, assiste ao mediador o direito à remuneração, embora o negócio angariado não se tenha realizado, posto a frustração desse

negócio ser exclusivamente imputável ao comitente".

Esboçadas as principais características do contrato de mediação imobiliária e dirigindo agora a nossa atenção para o concreto caso dos autos, vemos que entre Autora e RR foi celebrado um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, visando a venda do imóvel melhor descrito no documento de fls. 8 pelo preço de € 245.000,00.

Constando da cláusula 5ª do contrato que "a remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no art. 19º da Lei 15/2013 de 8 de Fevereiro".

Em 23/05/2018 a Autora angariou um interessado na celebração do negócio mas por preço inferior ao previsto, € 240.000,00, o qual foi mesmo assim aceite pelos RR. E a razão para tal redução do preço consistiu no facto de o imóvel não ter licença de habitação, comprometendo-se o promitente comprador a tratar da emissão dessa licença.

O contrato promessa de compra e venda foi celebrado em 11/08/2018, obrigando-se o promitente comprador a diligenciar pela obtenção da licença de utilização. Após a obtenção dessa licença, os promitentes vendedores comprometem-se a proceder à actualização do registo predial do imóvel.

Prevendo-se igualmente no contrato promessa que a escritura pública fica dependente da obtenção da licença de utilização e da obtenção do registo predial actualizado do imóvel.

Sucede que em 21/02/2019 o imóvel foi vistoriado pela Câmara Municipal da Amadora que concluiu que "a edificação em causa não reune condições para ser utilizada".

Em 02/05/2019, os RR enviaram à promitente-compradora uma

comunicação na qual consideram que o contrato prometido não pode produzir efeitos, face à recusa da Câmara de emitir a licença de utilização, pelo que entendem o contrato como anulado a partir daquela data, comprometendo-se a devolver à promitente-compradora a verba por esta entregue a título de sinal.

Em 11/04/2019 os RR comunicaram à Autora que rescindiam o contrato de mediação com esta celebrado em 26/04/2018 e renovado a 26/10/2018, salientando que o negócio não se concretizou, ou seja, não foi celebrada escritura. Em anexo, e nos termos de tal comunicação seguia "rescisão devidamente formalizada" nos seguintes termos:

"Vimos por este meio informar V. Exa. da nossa intenção de não renovar o contrato de mediação imobiliária (...) que temos com a vossa empresa "Resposta Abrangente – Mediação Imobiliária Lda" assinado a 26 de Abril de 2018 nos termos da cláusula 9ª do referido contrato.. Mais se acrescenta que a intenção de não renovação do contrato de mediação imobiliária se deve aos proprietários terem perdido a confiança na firma Resposta A".

O art. 19º nº 2 da Lei 15/2013 não exclui o requisito da conclusão e perfeição do negócio, salvo se a não efectivação deste se ficar a dever ao cliente do contrato de mediação.

No contrato de mediação aqui em apreço, foi acordado entre Autora e RR que a Autora teria a haver uma remuneração no valor de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio seja efectivamente concretizado.

Tendo direito a 50% dessa remuneração após a celebração do contrato promessa e os restantes 50% aquando da celebração da escritura ou conclusão do negócio.

Contudo, o contrato promessa celebrado entre os RR, promitentes devedores e o cliente angariado pela Autora, promitente comprador,

estava sujeito a condição, que consistia na obtenção da emissão camarária de licença de utilização.

Independentemente dos momentos em que deveriam ser pagas as duas "tranches" da remuneração da Autora, o certo é que tal remuneração era devida apenas em caso de o interessado angariado pela Autora concretizar o negócio visado no contrato de mediação (cláusula 5ª nºs 1 e 2). De igual modo teria a Autora direito a haver a remuneração, mesmo em caso de não concretização do negócio – compra e venda do imóvel – se a mesma fosse inviabilizada por conduta imputável aos RR.

Na verdade o resultado é condição do direito do mediador à remuneração. Como se refere no acórdão da Relação de Coimbra de 18/02/2020 – igualmente disponível em www.dgsi.pt - "no contrato de mediação imobiliária, a obrigação do mediador é comummente classificada como uma obrigação de meios, pois a sua actividade é orientada para conseguir, como resultado, pessoa interessada em outorgar como contraparte do cliente no desejado contrato, mas este resultado/acontecimento não consubstancia a obrigação do mediador, uma vez que está fora da sua disponibilidade, dependendo antes do conjunto de vontades do cliente e do terceiro angariado. Contudo, o resultado alcançado é condição para o direito do mediador à remuneração, já que esta é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação" - sublinhado nosso.

Daí que, como sucede no caso dos autos, o próprio montante da remuneração devida à mediadora, seja calculado tendo como referência o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado (cláusula 5ª nºs 1 e 2).

No caso em apreço, não restam dúvidas de que a mediadora desempenhou a actividade de que estava incumbida, angariando um

interessado na compra do imóvel em causa, por um preço que os RR aceitaram e mediante condição de tal interessado obter a emissão pela Câmara Municipal da Amadora de licença de utilização.

O contrato promessa foi celebrado nesses termos e contendo tal condição.

Contudo, tendo o promitente comprador diligenciado no sentido de obter a aludida licença, veio a deparar, após vistoria do imóvel, com a recusa da Câmara de emitar tal licença , o que veio a inviabilizar o pretendido negócio (cláusula 8ª do contrato promessa de compra e venda do imóvel).

A recusa camarária de emissão da licença de utilização funcionou aqui, como se diz e bem na sentença recorrida, como condição resolutiva desse contrato promessa, como aliás, insiste-se, decorre da sua cláusula 8ª.

E nessa base, os RR, promitentes vendedores, comunicaram à promitente compradora a rescisão do contrato já que este não se mostrava apto a produzir quaisquer efeitos.

Verificada a ocorrência da condição resolutiva – e salvo os casos de contratos de execução continuada ou periódicos, que aqui não são aplicáveis – os efeitos decorrentes de tal ocorrência retrotraem-se à data da conclusão do negócio, neste caso o contrato promessa já que é neste que foi inserida tal condição resolutiva.

Assim, temos que o contrato visado pela mediação imobiliária que era a venda de um imóvel não se concretizou e tal não é imputável aos RR.

Quanto à rescisão do contrato de mediação, consta da comunicação efectuada pelos RR à Autora, junta a fls. 21: "vimos por este meio informar V.Exª da nossa intenção de não renovar o contrato de mediação imobiliária (...) assinado em 26 de Abril de 2018, nos termos da cláusula nº 9 do referido contrato de mediação imobiliária".

A comunicação da vontade de não renovação do contrato teve lugar a 11/04/2019, ou seja, mais de 10 dias antes da data do seu termo – 26/04/2019. Tendo assim sido dado cumprimento pelos RR à aludida cláusula 9ª do conttrato de mediação.

Conclui-se assim que:

- Em contrato de mediação imobiliária, a aposição da cláusula de exclusividade conduz à presunção de facto de que foi a actividade da mediadora que levou à concretização do negócio.

- Contudo, mesmo que se prove que a mediadora desenvolveu todos os passos visando aproximar os clientes e o terceiro interessado no negócio (compra e venda de um imóvel), assim cumprindo a sua obrigação de meios, o direito à respectiva remuneração está dependente da efectiva concretização do negócio de compra e venda do imóvel.

- Celebrado contrato promessa de compra e venda relativo ao imóvel, mas sujeito a uma condição – que consiste em o promitente comprador conseguir obter da Câmara Municipal a licença de utilização do prédio – o facto de a Câmara recusar emitir tal licença preenche, tal como previsto contratualmente, uma condição resolutiva, que leva à impossibilidade de concretização do negócio.

- Não sendo de assacar aos RR, clientes da Autora e promitentes vendedores do prédio, qualquer responsabilidade pela verificação dessa cláusula resolutiva, não estão preenchidos os pressupostos do direito da mediadora à remuneração.

Nestes termos, julga-se a apelação improcedente, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

LISBOA,15/4/2021

António Valente

Teresa Prazeres Pais

Rui Vouga

Fonte: http://www.dgsi.pt