

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo

237/19.9T8MFR.L1-6

Data do documento

6 de janeiro de 2022

Relator

Ana De Azeredo Coelho

DESCRITORES

Contrato de mediação imobiliária > Exclusividade simples e reforçada > Declaração negocial

SUMÁRIO

I)-No contrato de mediação com exclusividade distinguem-se as sub-espécies exclusividade simples e exclusividade reforçada; na primeira o cliente da mediadora obriga-se a não contratar com outra mediadora a mediação do negócio, na segunda o cliente obriga-se ainda a não angariar o negócio por si mesmo.

II)-Em rigor, a obrigação de não realizar por si próprio o negócio não corresponde a uma obrigação de não contratar, antes se limita a assegurar a remuneração da mediadora como se a angariação tivesse sido feita por ela.

III)-Na interpretação da declaração negocial formal é determinante a apreciação do clausulado global.

IV)-O regime de mediação com convenção de exclusividade reforçada não resulta sem mais da locução só a Mediadora contratada tem direito a promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência.

V)-Está excluída a qualificação da exclusividade reforçada quando a mesma não esteja expressamente consagrada ou quando a mesma for incompatível com cláusulas contratuais.

VI)-É incompatível com a exclusividade reforçada a convenção de obrigação de comunicação pelo cliente à mediadora de transacção em regime livre ou a previsão da obrigação de remunerar se negociar com terceiro angariado pela mediadora.

VII)-Está vedada a demonstração de uma eventual vontade real das partes em convencionar a exclusividade reforçada, sem suporte no texto escrito do contrato, por a tal se oporem as razões determinantes da exigência legal de forma escrita.

(Sumário elaborado pela Relatora).

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