

COLEÇÃO FORMAÇÃO CONTÍNUA

DIREITO DOS CONTRATOS  
**O CONTRATO DE MEDIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA PRÁTICA JUDICIAL**  
UMA ABORDAGEM JURISPRUDENCIAL

*FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA*

JURISDIÇÃO CIVIL

OCTUBRO 2016



CENTRO  
DE ESTUDOS  
JUDICIÁRIOS



*Diretor do CEJ*

João Manuel da Silva Miguel, Juiz Conselheiro

*Diretores Adjuntos*

Paulo Alexandre Pereira Guerra, Juiz Desembargador

Luís Manuel Cunha Silva Pereira, Procurador-Geral Adjunto

*Coordenador do Departamento da Formação*

Edgar Taborda Lopes, Juiz Desembargador

*Coordenadora do Departamento de Relações Internacionais*


Helena Leitão, Procuradora da República

*Grafismo*

Ana Caçapo - CEJ

*Capa*

Edifício do CEJ e elétrico n.º 28



No âmbito dos "Temas de Direito Civil e Processual Civil" do Plano de Formação 2015-2016, vários tipos contratuais estiveram em equação.

Essas comunicações serão objecto de publicação sob o título genérico "Direito dos Contratos".

O Contrato de Mediação Imobiliária foi um dos contratos em causa.

O texto que agora se traz à luz, da autoria do Juiz Desembargador Fernando Baptista de Oliveira, desenvolve largamente a comunicação apresentada na aludida acção de formação, no dia 22 de Janeiro de 2016.

Tratando-se de um contrato que origina inúmeros conflitos que chegam a Tribunal, a abordagem exaustiva feita pelo Autor - prática e de apreciação crítica - na base dos problemas suscitados pelo contrato e dos inúmeros Acórdãos dos Tribunais superiores citados, atinge uma dimensão que justifica plenamente a sua publicação autónoma.

As preocupações de máximo aproveitamento e de máxima utilidade nas publicações do CEJ atingem aqui o encontro perfeito.

O Juiz Desembargador Fernando Baptista de Oliveira que com os seus "Contratos Privados" (Edição Coimbra Editora), era já um autor incontornável para quem lida com processos de natureza cível, apresenta - nesta colaboração com o Centro de Estudos Judiciários - a toda a Comunidade Jurídica, um texto que será de uma imensa utilidade para juízes, magistrados do Ministério Público, advogados, solicitadores, estudantes de Direito e cidadãos que se confrontem com o contrato de mediação imobiliária.

Em breve o CEJ disponibilizará um novo e-book sobre "Direito dos Contratos", nesta colecção "Formação Contínua" contendo as restantes comunicações apresentadas na acção de formação.

(ETL)

CENTRO  
DE ESTUDOS  
JUDICIÁRIOS

## Ficha Técnica

### **Jurisdição Civil:**

Gabriela Cunha Rodrigues (Juíza de Direito, Docente do CEJ e Coordenadora da Jurisdição)  
Laurinda Gemas (Juíza de Direito e Docente do CEJ)

Margarida Paz (Procuradora da República e Docente do CEJ)  
Estrela Chaby (Juíza de Direito e Docente do CEJ)  
Ana Rita Pecorelli (Procuradora da República e Docente do CEJ)

**Nome:** Direito dos Contratos - O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial: uma abordagem jurisprudencial

**Autor:** Fernando Baptista de Oliveira

**Coleção :** Formação Contínua

**Conceção e organização:** Gabriela Cunha Rodrigues, Laurinda Gemas e Margarida Paz

**Plano de Formação 2015/2016:**

– Temas de Direito Civil e Processual Civil - 8, 15 e 29 de janeiro de 2016

### **Revisão final:**

Edgar Taborda Lopes – Juiz Desembargador, Coordenador do Departamento da Formação do CEJ

Ana Caçapo – Departamento da Formação do CEJ

### **Notas:**

Para a visualização correta dos e-books recomenda-se o seu descarregamento e a utilização do programa Adobe Acrobat Reader.

Foi respeitada a opção dos autores na utilização ou não do novo Acordo Ortográfico.

Os conteúdos e textos constantes desta obra, bem como as opiniões pessoais aqui expressas, são da exclusiva responsabilidade dos seus Autores não vinculando nem necessariamente correspondendo à posição do Centro de Estudos Judiciários relativamente às temáticas abordadas.

A reprodução total ou parcial dos seus conteúdos e textos está autorizada sempre que seja devidamente citada a respetiva origem.

**Forma de citação de um livro eletrónico (NP405-4):**

AUTOR(ES) – **Título** [Em linha]. a ed. Edição. Local de edição: Editor, ano de edição.  
[Consult. Data de consulta]. Disponível na internet:<URL:>. ISBN.

**Exemplo:**

**Direito Bancário** [Em linha]. Lisboa: Centro de Estudos Judiciários, 2015.

[Consult. 12 mar. 2015].

Disponível na

internet:<URL:[http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/civil/Direito\\_Bancario.pdf](http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/civil/Direito_Bancario.pdf).

ISBN 978-972-9122-98-9.

Registo das revisões efetuadas ao e-book

Identificação da versão	Data de atualização
1.ª edição – 20/10/2016	

**Direito dos Contratos**  
**O Contrato de Mediação Imobiliária**  
**na Prática Judicial:**  
**uma abordagem jurisprudencial**

I. Da evolução legislativa do contrato no ordenamento jurídico português	9
II. Da noção	11
a. Contrato de mediação	11
b. Mediação imobiliária	12
III. Da sua regulação e da delimitação perante figuras afins	21
IV. Requisitos de validade	27
a. Da forma do contrato	27
b. Da nulidade do contrato	29
c. Dos sujeitos do contrato	34
d. Do objecto do contrato	35
e. Divergência entre a vontade e a declaração	36
V. Do conteúdo do contrato: direitos e obrigações das partes	41
a. Da obrigação do mediador: obrigação de meios ou obrigação de resultado?	41
a. 1. Antes da vigência da Lei n° 15/2013, de 8 de Fevereiro (RJAMI)	41
a.1.1. Considerando a obrigação do mediador como uma obrigação de meios	41
a.1.2. ou considerando a obrigação do mediador como de resultado	43
a.1.3. ou mesmo considerando a obrigação do mediador como de meios ..... e de resultado	44
a. 2. Após a vigência do RJAMI (Lei n° 15/2013)	45
b. Da remuneração	46
b. 1. Por quem é devida?	46
b. 2. Quando é devida?	47

b. 3. Do nexu de causalidade entre a actividade de mediação e o contrato celebrado a final	57
b. 4. Da fonte da obrigação de pagamento da remuneração	67
b. 5. Recebimento de remuneração de... ambos os clientes?	68
b. 6. Da celebração do contrato visado... com o titular do direito de preferência	69
c. Da cláusula de exclusividade: do seu âmbito e do direito à remuneração	69
VI. Da cessação do contrato	87
a. Mútuo acordo	87
b. Resolução	87
c. Revogação ( <i>unilateral</i> )	89
d. Denúncia	97
e. Caducidade	102
VII. Outros aspectos relevantes	105
1. Da liberdade contratual	105
2. Declaração tácita	108
3. Do ónus da prova	110
4. Do abuso do direito – do princípio da boa fé	113
5. Do contrato Promessa	118
6. Do enriquecimento sem causa	120
7. Da licença	122
8. Do recurso a cláusulas contratuais gerais	125
9. Da ressarcibilidade, à mediadora, das prestações acessórias, e, outrossim, do ressarcimento das despesas efectuadas por aquela	127
10. Da responsabilidade civil da mediadora	129
11. Da responsabilidade pré-contratual	134
12. Venda por preço inferior ao constante do contrato de mediação imobiliária	136
13. Alteração de uma das partes do negócio visado	138
14. Outros arestos	139
Gravação Audio	145



## I. Da evolução legislativa do contrato no ordenamento jurídico português

- Dec.-lei nº 43.767, de 30 de Junho de 1961 (diploma que não tipificou o contrato de mediação) e Dec.-Lei nº 43.902, de 8 de Setembro de 1961, diplomas estes que serviram de suporte à actividade de mediação imobiliária por mais de 30 anos.
- Dec.-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro – só com este diploma foi instituído um tipo contratual legal, passando a ser regulado de forma explícita o contrato de mediação imobiliária<sup>1</sup>.
- Dec.-Lei nº 77/99, de 16 de Março – que revogou o Dec.-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro<sup>2</sup>.
- Dec.-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto.
- Dec.-Lei nº 69/2011, de 15.06 (diploma este que apenas veio desburocratizar os procedimentos de acesso ao exercício da actividade e garantir uma ainda maior transparência e informação aos consumidores).
- **Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (RJAMI)** – diploma actualmente em vigor (revogou o Dec.-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto, alterado pelo Dec.-Lei nº 69/2011, de 15.06 – cfr. a norma revogatória contida no artº 43º. Entrou **em vigor em 01.03.2013**).

Esta nova Lei visa conformar o respectivo regime jurídico com as alterações promovidas pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, no sentido da simplificação e agilização dos regimes de licenciamento e de condicionamentos prévios ao acesso e ao exercício de actividades.

Com esta Lei, estabeleceu-se o novo regime jurídico do acesso e exercício da actividade de mediação imobiliária, conformando-o com os princípios e regras previstos no referido Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, que transpôs para o ordenamento jurídico interno a Directiva n.º 2006/1223/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 1 de Dezembro de 2006, referente à simplificação do livre acesso e exercício de actividades de prestação de serviços no mercado interno<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> A «definição da actividade» é dada pelo artº 2º: «Para efeitos do presente diploma entende-se por imobiliária a actividade comercial em que, por contrato, a entidade mediadora se obriga a conseguir interessado para a compra e venda de bens imobiliários ou para a constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, para o seu arrendamento, bem como na prestação de serviços conexos».

<sup>2</sup> Salienta-se o facto de a obrigação da mediadora ter deixado de ser vista como uma obrigação de resultado (cfr. artº3º/1) – no Dec.-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro, o mediador obrigava-se a conseguir um interessado (cfr. artº 2º).

<sup>3</sup> **Das várias alterações introduzidas pela Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, destacam-se:**

Exclusão da aplicação deste novo regime ao exercício da actividade de mediação imobiliária fora do território nacional.

---

A obtenção de licença de mediação imobiliária junto do INCI apenas é obrigatória relativamente aos prestadores individuais ou colectivos estabelecidos em território nacional.

As licenças de mediação imobiliária concedidas pelo INCI e os cartões de identificação por si emitidos têm validade ilimitada no tempo.

Diminuição dos requisitos exigíveis no âmbito do procedimento de licenciamento da actividade de mediação imobiliária (passando apenas a ser exigido ao requerente: (i) a posse de idoneidade comercial e (ii) seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua).

Possibilidade de estabelecimento em Portugal por empresas de mediação imobiliária legalmente estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu – dependente de registo junto do INCI da empresa como licenciada para operar em território nacional ao abrigo do reconhecimento de autorizações de Estados do Espaço Económico Europeu; passou a prever-se também a possibilidade de mera prestação de serviços ocasionais e esporádicos de mediação imobiliária em território nacional por prestadores que não se encontrem estabelecidos em Portugal, desde que os mesmos se encontrem legalmente estabelecidos noutro Estado do Espaço Económico Europeu.

**Incremento dos elementos cuja especificação é obrigatória no âmbito do contrato de mediação imobiliária, passando a ser necessário incluir também no contrato (para além dos requisitos já anteriormente previstos – cfr. artº 19º do DL 211/2004): (i) a identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato e (ii) a identificação discriminada de eventuais serviços acessórios.**

As licenças emitidas ao abrigo da legislação anterior, válidas a 1 de Março de 2013, passam a ter duração ilimitada, sem necessidade de qualquer formalismo adicional.

## II. Da noção

### a. Contrato de mediação

Mediação é o contrato pelo qual uma parte (o mediador) se vincula para com a outra (o comitente ou solicitante) a, de modo **independente** e mediante **retribuição**, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre este último e terceiros (os solicitados) com vista à eventual conclusão definitiva de negócio jurídico.

Assim, para que exista essa *mediação*, tem o mediador que ter recebido uma incumbência, expressa ou tácita, para certo negócio. Ou seja, tem que haver um acordo entre mediador e solicitante no sentido do primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, **preparando e aproximando as respectivas partes, devendo a conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro ser consequência da actividade do mediador/intermediário.**

«O **contrato de mediação** pode definir-se como o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição [C. Lacerda Barata, Contrato de Mediação, em Estudos do Instituto de Direito do Consumo, I, 192. Sobre mediação, cfr. ainda L. Brito Correia, Direito Comercial, I, 202 e 203; Pessoa Jorge, O Mandato sem Representação, 231 e segs e M. Helena Brito, O Contrato de Concessão Comercial, 6, 7 e 112 e segs] - cfr. art. 2º do DL 285/92.

**São assim elementos caracterizadores deste contrato:**

Obrigações de aproximação de sujeitos; actividade tendente à celebração do negócio; imparcialidade; ocasionalidade; retribuição.

Saliente-se que a actividade do mediador consiste essencialmente na **prática de actos materiais, tendentes a favorecer o encontro de eventuais contraentes e a celebração do negócio em causa.** Essa actividade tem, pois, carácter necessariamente pluridireccional, dirigindo-se a um resultado que envolve, pelo menos, duas pessoas [Cfr. Lacerda Barata, Ob. Cit., 193].

Por outro lado, **o mediador não age por conta do comitente, nem no interesse deste.** A **imparcialidade** impõe ao mediador o dever de se comportar, perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios e **de modo a evitar danos para qualquer deles; nomeadamente deverá avisar ambas as partes quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não)** [Cfr. Lacerda Barata, Ob. Cit., 198].»<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> In Acórdão da Relação do Porto de 29-05-2003, PINTO DE ALMEIDA.

«... neste tipo de contrato, o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado. Trata-se de um **contrato bilateral e oneroso**.

Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; **a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio** que ele próprio, raramente, conclui. **É indiferente que este intervenha na fase final do negócio**.

Nesta senda, o Professor ANTUNES VARELA considera que “o contrato de mediação imobiliária é **uma das modalidades do contrato de prestação de serviços**, segundo o qual uma das partes se obriga a conseguir interessado para certo negócio e a aproximar esse interessado da outra parte. Isto, normalmente, como é óbvio, em contrapartida de uma remuneração, uma vez que tal contrato se tem, em princípio, como oneroso”.

E mais adiante: «Explicita PINTO MONTEIRO que **a remuneração do mediador (...) é independente do cumprimento do contrato, diversamente do que sucede com a retribuição do agente (...), podendo exigí-la logo que o mesmo seja celebrado**»<sup>5</sup>.

Também ENGRÁCIA ANTUNES<sup>6</sup> modela o contrato como de mediação através de um conjunto de elementos distintos mas concorrentes para a sua caracterização, a saber: a existência de *convenção expressa ou tácita de mediação, a actividade pontual e independente da intermediação e a onerosidade*.

*Para que haja contrato de mediação necessário se torna a existência de um acordo entre mediador e solicitante no sentido do primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, preparando e aproximando as respectivas partes.*

## **b. Mediação imobiliária**

Relativamente à **actividade de angariação imobiliária, deve, antes de mais, anotar-se que só com o DL 211/2004 de 20/08<sup>7</sup> foi a mesma regulamentada** – apesar de no art. 7º, nº 4, do DL 77/99, já se prever que «*Todas as pessoas que prestem serviços às empresas de mediação, devem ser identificadas através de cartões de identificação fornecidos pelas mesmas (...)*» - , lendo-se no seu preâmbulo: «*Procurando definir a situação de alguns agentes que, não sendo mediadores, praticam actos próprios daquela actividade, **regulamenta-se agora a actividade de angariação imobiliária**, a qual poderá ser exercida por empresário em nome individual, uma vez cumpridos determinados requisitos, ainda que de menor exigência relativamente aos previstos para a actividade de mediação imobiliária. Tal actividade consiste na prestação de serviços a uma ou mais empresas de mediação, desde que integrados no âmbito da*

<sup>5</sup> In Acórdão do STJ, de 12-12-2013, GRANJA DA FONSECA – destaques nossos.

<sup>6</sup> *Direito dos Contratos Comerciais*, 2014 (reimpressão), pp 460.

<sup>7</sup> Que veio a ser alterado pelo DL 69/2011 de 15/6 e revogado pela Lei 15/2013 de 8/2.

*preparação e do cumprimento de contratos de mediação imobiliária por estas celebrados, estando-lhes, no entanto, vedada a celebração daqueles contratos».*

Porém, até à **Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro** (que rege actualmente a actividade de mediação imobiliária) **nunca nos diversos diplomas incidentes sobre este tipo contratual nos foi dada uma noção directa do contrato de mediação imobiliária** (sendo certo que no artº 2º/1, do Dec.-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto, já se continha tal noção, mas de forma indirecta<sup>8</sup>).

\*\*

Deve dizer-se, porém, que **a noção que a Lei nº 15/2013 nos fornece resulta da conjugação de várias das suas normas**: arts. 2.º, n.º 1 (*“definições (...) – define-se aqui a actividade desenvolvida pelo mediador*), e 16, n.º 2, c), e 19 (regem sobre a *remuneração da empresa* (mediadora), *maxime* sobre as condições para a sua exigibilidade: *“a remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado..., ou...”*, diz este último normativo).

A mediação imobiliária é um contrato **estruturalmente idêntico ao tipo social do contrato de mediação geral**.

Reza o **artº 2º do DL 211/2004 de 20/08**:

*«1–A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, **uma empresa se obriga a diligenciar** no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel».*

Assim, perante o nº 2 deste normativo, a **actividade de mediação imobiliária consubstanciava-se no desenvolvimento de**:

*«a)Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente;*

*b)Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.».*

Já no **artº 2º da lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro**, define-se assim essa actividade:

*«1 — A actividade de mediação imobiliária **consiste na procura**, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, **de destinatários para a realização de negócios***

<sup>8</sup> «1 — A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.».



*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 objecto bens imóveis.».*

Acrescentando o nº 2:

«2 — A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se **também** no desenvolvimento das seguintes acções:

a) *Prospecção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes;*

b) *Promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões.».*

Agora (diferentemente, portanto, do anterior DL 211/2004) **a actividade do mediador já não é definida por uma obrigação de diligenciar, mas, sim, de procurar (... destinatários para a realização de negócios)**. O que é **bem diferente da obrigação de... concretização do negócio visado, esta que inexistente**, pois isso não depende da vontade do mediador mas do seu cliente e do interessado encontrado.

O termo **destinatários** parece algo impreciso, pois destinatário é aquele que já celebrou o negócio visado, ou que seguramente o celebrará. E não é isso que se visa com aquela palavra *destinatários*, antes **o que se pretende ali falar é de meros interessados no negócio visado**, que podem celebrá-lo, ou não!

\*\*

Mas sendo a **obrigação essencial** que impende sobre a mediadora a de angariar interessado para o negócio, praticar actos isolados, tal significa que **não basta que a mediadora faça diligências** no sentido de aproximar os interessados na realização do negócio. **Se assim fosse bastar-lhe-ia simular um comprador** que se mostrasse interessado e depois desistisse do negócio, mesmo que sem qualquer fundamento sério.

Portanto, em princípio parece que **se torna necessário que o contrato previsto seja levado a bom termo**.

Claro que o contrato visado **pode não ser integralmente cumprido**. Mas aí já não será a **mediadora responsável por tal incumprimento, tendo direito a receber a comissão acordada**. **De qualquer forma, em princípio<sup>9</sup>**, o pagamento da comissão encontra-se ligado à conclusão do negócio pretendido, no caso, a projectada venda.

<sup>9</sup> Ver-se-á, mais à frente, v.g., a especificidades e consequências decorrentes da inserção no contrato de uma **cláusula de exclusividade**.

\*\*

Nas *definições* ínsitas no artº 2 da Lei 15/2013, fala-se na procura de destinatários “..., **por parte das empresas, ...**”.

Daqui que pareça evidente que a qualificação de um dos sujeitos do contrato de mediação imobiliária como uma “*empresa*” é um elemento caracterizador do tipo legal do contrato de mediação imobiliária. Para este tipo de contratos foi criado o RJAMI.

Mas não poucas vezes vemos sujeitos que não são “*empresas*” a celebrar contratos que qualificam de “*mediação imobiliária*” e em que, de facto, as prestações ali atribuídas às partes outorgantes são iguais às de um contrato desse tipo.

Ora, tais contratos (**celebrados por pessoas não empresas – e que serão necessariamente ocasionais**) devem ter-se como legalmente **atípicos** (dado que não estão previstos (tipificados...) na lei), mas não deixam de ser **válidos (não são nulos, portanto)** atenta a **liberdade contratual** ínsita no artº 405º do CC, **aplicando-se-lhes as regras do RJAMI, por analogia** com as situações para estes pensadas.

\*\*

O aludido artº 2º/1 da Lei 15/2013 diz que “*a actividade de mediação consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários...*”.

Parece incorrecta esta formulação, na medida em que no contrato de mediação o mediador não intervém em representação do cliente. Aquela expressão “*em nome dos seus clientes*” parece que deverá ser lida, não no sentido literal, mas como...no interesse dos clientes.

Efectivamente, até encontrar o destinatário (genuinamente) interessado no negócio visado – esta a função do mediador, fora, portanto, da celebração do negócio – , o mediador **intervém com autonomia, sem estar a representar o cliente. Limita-se a transmitir ou comunicar ao cliente e/ou interessado os dados que encontre e repute relevantes para o negócio visado.** Mas fica fora da efectivação deste negócio.

Claro que **os actos acessórios da actividade do mediador** podem ser levados a cabo em representação do mediador, mas...desde que tenham sido solicitados pelo cliente e o **contrato lhe tenha conferido poderes de representação bastantes.**

\*

**Em suma, temos como características ou elementos que, sendo distintivos do contrato de mediação, logo o são, também, da mediação... imobiliária** (e, portanto, inerentes à respectiva noção) – : a convenção expressa ou tácita de mediação<sup>10</sup>; a actividade **pontual e independente**<sup>11</sup> de intermediação<sup>12</sup>; a onerosidade<sup>13</sup>.

\*\*

Perante o explanado, **podemos (então) apresentar a seguinte definição de contrato de mediação imobiliária**: aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária assume a

<sup>10</sup> Que consubstancia um *acordo* entre mediador e solicitante no sentido de o primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros (cfr. art.º 2.º da Lei 15/2013), preparando e aproximando as respectivas partes.

<sup>11</sup> Ainda a propósito do **trecho legal de definição de actividade de mediação imobiliária (art.º 2.º/1 RJAMI)**, ao referir que a procura (de destinatários) se efectua em nome dos seus clientes, é de todo pertinente a crítica que lhe é feita por HIGINA ORVALHO CASTELO, *Contrato de Mediação*, Almedina, pp 401-402: « ... No léxico jurídico, a locução em nome de implica a existência de *representação*, logo, da prática de atos suscetíveis de produzir efeitos jurídicos na esfera do representado. (...). Como sabemos, **o contrato de mediação, por definição, não autoriza o mediador a intervir no contrato desejado em representação do cliente. A verificar-se semelhante autorização estaremos no âmbito de um mandato com poderes de representação ou de um contrato atípico com notas de mediação e mandato representativo**. Repare-se que a procura de destinatários para a realização de negócios, cerne da definição de atividade de mediação, deixa de fora o momento da celebração do negócio desejado, consubstanciando-se em atos materiais, como os exemplificados no art. 2.º, n.º 2.» - sublinhado nosso.

Efectivamente, a mediação – **de que a mediação imobiliária é uma das valências** (além desta, encontram-se previstas, nomeadamente, a mediação financeira (art.ºs 289º e sgts. do CVM), a mediação de emprego (DL n.º 124/89, de 14 de Abril), a mediação monetária (DL n.º 110/94, de 28 de Abril) e a mediação de seguros (DL n.º 144/2006, de 31 de Julho)) – caracteriza-se, como ensina PEDRO PAIS DE VASCONCELOS (*Direito Comercial*, Volume I, 2011, Parte Geral, Contratos Mercantis, Almedina, pág. 197), pela «intermediação entre o comprador e o vendedor, ou entre as partes num outro tipo de negócio, em que o *intermediário – o mediador* – aproxima as partes no negócio, põe-nas em presença, por vezes até intervém na negociação para o promover, mas não participa no negócio. **O mediador é um facilitador.....não actua por conta de nenhuma das partes, embora contratado por uma delas... mas nunca representa qualquer delas no negócio que vem a ser celebrado**».

Também ANTÓNIO PINTO MONTEIRO (*Contratos de Distribuição Comercial*, Almedina, 2002, pág. 102) refere que o mediador «limita-se a aproximar as pessoas e a facilitar a celebração do contrato... e ao contrário do agente, que actua por conta do principal – “representando-o” economicamente – o mediador age com imparcialidade, no interesse de ambos os contraentes, **sem estar ligado a qualquer deles por relações... de dependência ou de representação...é tipicamente uma pessoa independente**».

A mesma opinião tem ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (*Do contrato de mediação*, na revista, “o Direito”, ano 139º, 2007, Tomo III, pág. 517): «em sentido amplo a mediação significa o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas, de modo a que, entre elas, se estabeleçam negociações que possam conduzir à celebração de um contrato definitivo. Em sentido técnico ou estrito, **a mediação reclama ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar ...**» - os destaques são nossos.

<sup>12</sup> Ou seja, o mediador é tipicamente um profissional que actua na base de operações de intermediação para negócios concretos, agindo com um dever específico de independência e imparcialidade relativamente aos interesses das respectivas partes (sobre este dever como traço característico da mediação, ver, v.g., o Acórdão da RP de 29-V-2003 [PINTO DE ALMEIDA], in XXVIII CJ [2003], III, 177-182, e o Acórdão da RC de 16-X-2007 [JORGE ARCANJO], in XXXII CJ [2007], IV, 33-36).

<sup>13</sup> De facto, o contrato de mediação é *oneroso*, sendo a retribuição do mediador (designada usualmente por “comissão” – determinada, geralmente, por percentagem sobre o valor do contrato definitivo, sendo entendimento generalizado que, na falta de estipulação em contrário, tal retribuição é devida apenas havendo lugar à conclusão do contrato promovido pela intervenção da mediadora, mesmo que este não venha a ser posteriormente cumprido pelo terceiro solicitado (na jurisprudência, cfr., v.g.: Acórdãos do STJ de 31-11-1998 [RIBEIRO COELHO], in 475 BMJ (199), 680-688, e de 19-1-2004 [MOREIRA CAMILO], in XII CJ/STJ [2004], 1, 27-29; os Acórdãos da RL de 27-1-2004 [PIMENTEL MARCOS], in XXIX CJ [2004], 1, 87-91, e de 11-XI-2004 [SALAZAR CASANOVA], in XXIX CJ [2004], V, 83-89; e o Acórdão da RE de 24-11-1994 [RIBEIRO LUÍS], in XX CJ [1994], II, 260-262.

Em sentido oposto, cfr. o Acórdão da RL de 18-XII-2001 [PAIS DO AMARAL], in: XXVI CJ [2001], V, 115-117).

incumbência (nalguns casos, assumindo mais que isso: uma obrigação – cfr. contrato com cláusula de exclusividade) de procurar, para os seus clientes, destinatários para a efectivação de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta ou arrendamento dos mesmos, ou o trespasse ou cessão de posição em contratos que tenham por objecto bens imóveis, mediante remuneração, esta devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação<sup>14</sup>.

- **Outra jurisprudência relevante**

Encontrou-se ainda outra jurisprudência com referências várias e que reputamos úteis **atinentes à noção/elementos caracterizadores/pressupostos do contrato de mediação imobiliária**.

1 - «I - **O contrato de mediação imobiliária pressupõe a incumbência ao mediador de conseguir interessado para certo negócio, a existência de aproximação promovida pelo mediador entre o terceiro e o comitente e o desenvolvimento, para o efeito, de certo tipo de acções conducentes a preparar a conclusão do negócio entre este e o terceiro, como consequência adequada da actividade do mediador.**

II - **A actividade de mediação imobiliária não pode limitar-se à promoção do negócio visado, tendo também de alcançar a conclusão desse negócio, sendo a remuneração do mediador, em princípio, apenas devida se o negócio se efectivizar.**» - Ac. STJ de 13-11-2012, Revista n.º 3401/07.OTVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

2 - «I – **São elementos caracterizadores do contrato de mediação:**

**Obrigação de aproximação de contraentes; actividade tendente à celebração de negócio; imparcialidade; ocasionalidade; e retribuição, sendo a interposição do mediador entre os possíveis contraentes um elemento necessário para a verificação da relação de mediação e consistindo a actividade do mediador, essencialmente, na prática de actos materiais com carácter necessariamente pluridireccional e tendentes a favorecer o encontro de eventuais contraentes e a celebração do negócio em causa**» - Ac. TRP de 03.07.2008, proc. 0831735, Deolinda Varão. ~

3 - «**São características ou pressupostos essenciais do contrato de mediação imobiliária: (1) a prática de actos pelo mediador com o fito a celebração de um negócio jurídico entre comitente e terceiro; (2) a actuação do mediador com autonomia e independência; (3) o direito ao recebimento da retribuição se o negócio se concretizar - com ressalva da excepção prevista no artº 19º/2 da Lei 15/2013 (cláusula de exclusividade...) – a existência de uma relação de causalidade entre a actividade do mediador e o negócio celebrado.**» - Ac. TRC de 09.09.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1, Carlos Moreira.

4 - «**O contrato de mediação imobiliária (actualmente regulado pelo DL n.º 211/2004, de 20-08), pressupõe a incumbência ao mediador de conseguir interessado para certo negócio, a**

<sup>14</sup> Sem prejuízo das excepções ínsitas no artº 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.

*existência de aproximação promovida pelo mediador entre o terceiro e o comitente e o desenvolvimento, para o efeito, de certo tipo de acções conducentes a preparar a conclusão do negócio entre este e o terceiro, como consequência adequada da actividade do mediador.» - Ac. STJ de 29-03-2011, Revista n.º 2439/07.1TBPTM.E1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.*

5 - «IV - O contrato de mediação, salvo acordo em contrário, **não exige ao mediador que acompanhe toda a negociação até à celebração do negócio.**» - Ac. STJ de 29-09-2011, revista n.º 6067/07.3TCLRS.L1.S1 - 7.ª Secção, Sérgio Poças.

Acrescenta o aresto que (para haver direito à remuneração acordada) basta que a mediadora consiga um interessado que concretize o negócio (diz o mesmo aresto).

6 - «Para que se possa considerar ter sido celebrado contrato de mediação imobiliária, **importa que exista uma relação jurídico-contratual de natureza civil ou comercial, através da qual o mediador tenha sido, expressa ou tacitamente incumbido pelo comitente de obter interessado para a celebração de um negócio**» - Ac. STJ de 28.04.2009, Proc. 29/09.3YFLSB – Fonseca Ramos.

7 - «O acordo de vontade pelo qual uma das partes se obriga a conseguir interessado para certo negócio, e a aproximar esse interessado da outra parte, integra um contrato de mediação imobiliária» - Ac. STJ de 28.5.2002, proc. JSTJ441, Dionísio Correia.

8 - «São **pressupostos do contrato de mediação**: a) Um acordo de vontades pelo qual uma pessoa – o mediador – se encarrega, perante outra – o comitente – de encontrar uma terceira pessoa – interessado - com vista à conclusão, entre ambas, de um negócio pretendido pela segunda; b) **Conclusão efectiva do negócio** entre o comitente e o terceiro, **como consequência adequada da actividade do mediador.**» - Ac. RL de 14.04.2011, proc. 761/07.6TCFUN.L1-2, Olinda Carmo Alves.

9 - «No contrato de mediação imobiliária **a prestação cargo do mediador consiste** em preparar e estabelecer uma relação de negociação entre o solicitante e um terceiro, **em vista da realização efectiva de um negócio** entre eles; ao solicitante competindo, este realizado, pagar a retribuição ajustada (a “comissão”) ao primeiro» - Ac. RL de 28.02.2012, proc. 658/08.2TJLSB.L1-7, Luís Lameiras.

10 - «1. **O contrato de mediação imobiliária é uma modalidade de contrato de prestação de serviço, especialmente tipificado na lei, pelo qual uma das partes se obriga, mediante remuneração, a conseguir interessado para certo negócio e a aproximar esse interessado da outra parte, de modo a que entre elas se estabeleçam negociações conducentes à celebração de um contrato definitivo.**

2. Assim, a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem o contrato visado venha a ser celebrado, pelo que **o fim da mediação só é alcançado com a concretização desse negócio com a entidade angariada.**» - Ac. RL de 30.10.2010, proc. 3671/08.6TBALM.L1-7, Tomé Gomes



11 - «**Embora o contrato de mediação esteja regulado em diploma próprio, configura o mesmo uma sub-espécie de contrato de prestação de serviço** e pressupõe a existência duma relação jurídico-contratual de natureza civil ou comercial, através da qual o mediador tenha sido, expressa ou tacitamente incumbido pelo comitente de obter interessado para a celebração de um negócio» - Ac. RL de 12.12.2013, Proc. 4588/08.OTBCSG-A.L1-1, Afonso Henriques.

12 - «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 ou trespasse, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e sobre as características dos respectivos imóveis» - Ac. RL de 21.04.2009, proc. 759/07.4YXLSB-1, Alexandra Branquinho.

13 - «A mediação assume a feição de **contrato bilateral**: o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio e este último, o dador do encargo, obriga-se a pagar uma indemnização ao primeiro.» - Ac. RL de 24.05.2007, proc. 3613/2007-6, Carlos Valverde.

14 - «No contrato de mediação imobiliária, **competete ao mediador aproximar os possíveis contraentes, estabelecer contactos entre eles e prestar os esclarecimentos e informações necessárias, sem tomar qualquer partido em defesa de qualquer deles, limitando-se a aproximá-los e a facilitar a celebração do contrato previsto**» - Ac. RL de 27.01.2004, proc. 8291/2003-7, Pimentel Marcos.

C E N T R O  
DE ESTUDOS  
JUDICIÁRIOS

### III. Da sua regulação e da delimitação perante figuras afins

- No que tange ao **contrato de mediação**, *stricto sensu*, trata-se, como visto supra, de um **contrato atípico**<sup>15</sup>, embora nominado, não sujeito a um regime unitário – pois, como dito já, temos apenas conjuntos de normas a regular o exercício de determinadas actividades profissionais de mediação, como é o caso da mediação imobiliária (ut Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro).

Assim, relativamente ao **regime jurídico do contrato de mediação** – que é uma **modalidade do contrato de prestação de serviços** e que não tem regulamentação geral –, temos que se aplica, em **primeiro lugar**, o que **ressalta das estipulações das partes**. Depois, **segue-se a aplicação analógica das disposições relativas a contratos afins** (ou seja, tratando-se de actividades de mediação licenciadas, releva a respectiva *legislação especial* que regula a relação jurídico-negocial de mediação nela consagrada, *ut, v.g., artº 16º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro* relativo ao *Contrato de mediação imobiliária* – anteriormente, o art. 19.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto). Para além disto – ou seja, faltando ou sendo insuficientes as referidas estipulações contratuais ou normas legais –, regem, **subsidiariamente, as regras do contrato de prestação de serviços**<sup>16</sup> (sem prejuízo, é claro, da atenção às **regras gerais das obrigações**). É que, como dito supra, correspondendo a atribuição do mediador a um dever de prestação, o **contrato de mediação é uma modalidade dos contratos de prestação de serviços**<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Considerando-o como contrato atípico, pode ver-se, v.g.: na doutrina, C. LACERDA BARATA, *O Contrato de Mediação*, 208, in *"Estudos do Instituto de Direito do Consumo"*, vol. I, 185-231, Almedina, Coimbra, 2002; MANUEL SALVADOR, *Contrato de Mediação*, 17, Petrony, Lisboa, 1964; na jurisprudência, os Acórdãos do STJ de 9-XII-1993 (JOSÉ MAGALHÃES), in 432 *BMJ* (1993), 332-341, e de 31-V-2001 (ABEL FREIRE), in IX *CJ/STJ* (2001), II, 108-111.

Já o considerando como um contrato típico, pode ver-se, v.g., o Acórdão do STJ de 17-1-1995 (MARTINS DA COSTA), in 443 *BMJ* (1995), 353-365.

<sup>16</sup> Assim entendendo, veja-se, v.g.: A. MENEZES CORDEIRO, *Manual de Direito Comercial*, 618, 2 edição, Almedina, Coimbra, 2007. Na jurisprudência, v.g., Acórdão do STJ de 9-XII-1993 (JOSÉ MAGALHÃES), in 432 *BMJ* (1993), 332-341. Em sentido oposto, rejeitando a mediação da prestação de serviços ou do mandato, ver o Acórdão do STJ de 4-11-1980 (AQUILINO RIBEIRO), in 295 *BMJ* (1980), 356-360.

<sup>17</sup> Assim **Sobre a regulamentação do contrato de mediação não imobiliária**, pode ver-se a "conclusão intercalar" escrita por HIGINA ORVALHO CASTELO, *"O Contrato de Mediação"*, Almedina, *Teses*, pp 348-349.

Escreveu-se, com toda a pertinência, ali:

«Esta conclusão permite-me defender que, **na falta de regulação negocial** de um dado aspeto de um contrato de mediação não imobiliária, **se procure, em primeira linha, no RJAMI norma adequada** à disciplina desse aspeto. **Esta posição não contende com o disposto no art. 1156 do CC** que determina que, às modalidades de contratos de prestação de serviço (categoria na qual o de mediação, como vimos, se inclui) que a lei não regule especialmente são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições sobre o mandato. Estando em causa a necessidade de regulação de um contrato de mediação comercial não imobiliária, **a busca de solução no RJAMI (prévia ao recurso à disciplina do mandato) impõe-se por força do disposto no art. 3.º do CCom (...)**. Nos residuais contratos de mediação civil há que ter em consideração que **a norma contida no art. 1156 do CC** foi elaborada num tempo em que a regulação especial de contratos de prestação de serviço era muito reduzida, limitando-se às espécies do CC e do CCom, pelo **que não pode deixar de ceder perante regimes entretanto instituídos e que se revelem mais próximos dos concretos contratos a regular**. De todo o modo, nunca será uma aplicação acrítica; **identificada uma lacuna na regulação de dado contrato**, a aplicação de um regime legal que não lhe é diretamente destinado passa necessariamente pela afirmação de analogia entre o caso omissis e a situação regulada, no concreto aspeto carente de regulação. O caso omissis deve partilhar características essenciais do caso regulado, não (apenas) em geral, mas no concreto aspeto cuja regulação se pretende (...)

- **Já no que tange à mediação imobiliária**, sendo, embora, um contrato estruturalmente idêntico ao tipo social do contrato de mediação geral<sup>18</sup>, é um contrato **legalmente típico** – como supra observámos, foi com o Dec.-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro que se instituiu um tipo contratual legal, passando a partir daí a ser regulado de forma explícita o contrato de mediação imobiliária. A **Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (RJAMI)** – actualmente em vigor (que revogou o Dec.-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto, alterado pelo Dec.-Lei nº 69/2011, de 15.06 – cfr. a *norma revogatória* contida no artº 43º) –, veio, como dito, conformar o respectivo regime jurídico com as alterações promovidas pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, estabelecendo o novo regime jurídico do acesso e exercício da actividade de mediação imobiliária.

Assim, o **contrato de mediação imobiliária é regulado, em “primeira mão”, pelo diploma específico** que o prevê (a aludida Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, enquanto *legislação especial* – cfr. artº 16º). **À falta ou insuficiência do ali estatuído e bem assim das estipulações contratuais (das partes, ao abrigo da liberdade contratual), regem (subsidiariamente, portanto) as regras do contrato de prestação de serviços<sup>19</sup>** (a que são extensíveis as *disposições sobre o mandat, ... com as necessárias adaptações* (artº 1156º CCiv).

\*\*

- **A mediação – imobiliária ou outra – diferencia-se das suas congéneres contratuais**, de que se salienta os contratos de agência, de concessão, de franquia – contratos de distribuição comercial<sup>20</sup> - e de mandato.

Assim:

**- Quanto ao contrato de agência:**

Os **elementos essenciais** deste contrato – e que definem a respectiva noção (*ut* art. 1.º do DL n.º 178/86, de 3 de Julho – alterado pelo DL 118/93, de 13 de Abril<sup>21</sup>) – são: obrigação de o agente promover a celebração de contratos; actuação por conta do principal; autonomia; estabilidade e retribuição.

**Assim, se o agente actua por conta do principal** na sua actividade de intermediação negocial (o agente **prossegue, de facto, os interesses do principal e deve zelar pela defesa dos interesses deste**. É a cominação expressa do art. 6.º) **já o mediador é um profissional**

<sup>18</sup> Apenas divergem nos respectivos objectos.

<sup>19</sup> O contrato de mediação, correspondendo a actividade do mediador a um dever de prestação, é, como dito já, uma modalidade da categoria dos contratos de prestação de serviço.

<sup>20</sup> Embora, é certo, com algumas semelhanças, pois, **também a mediação não poucas vezes consubstancia uma relação jurídico-contratual de distribuição, "lato sensu" - colocação dos bens e serviços de um empresário no mercado** (v.g., os bancos desenvolvem frequentemente actividades de mediação em operações de compra e venda de empresas).

<sup>21</sup> De facto, o **regime jurídico do contrato de agência** — um contrato de distribuição (outros são, v. g., a concessão comercial e o contrato de franquia) — vem previsto neste Dec.-Lei n.º 178/86, de 13.04, com as alterações introduzidas pelo Dec.-Lei n.º 118/93, de 13.04, que transpôs a Directiva 86/653/CEE, do Conselho, de 18 de Dezembro de 1986.

**independente, que actua por conta própria e com imparcialidade** relativamente aos contraentes que aproxima<sup>22</sup>.

Elemento bem diferenciador entre a mediação e a agência é, de facto, a **estabilidade do agente**. Este – diferentemente do que ocorre com o mediador – , exerce a sua actividade de modo *estável, tende em vista, não uma operação isolada, antes um número indefinido de operações*. E se pode dizer-se haver compatibilidade entre essa *estabilidade* e a fixação de prazos curtos na agência, até se podendo limitar a eficácia do contrato a certos período, ou épocas do ano, o que é certo é que **a actividade do agente não se limita à prática de um acto isolado, antes tem de se tratar uma actividade com continuidade, dentro do período de tempo por que o contrato foi celebrado. Ou seja, um dos traços essenciais da diferença entre a agência e o contrato de mediação é a existência naquela de uma relação contratual duradoura que se não extingue por um acto de cumprimento (ao contrário do que ocorre na mediação)**.

- Quanto aos contratos de concessão e de franquia:

Se o **concessionário e o franquiado possuem uma relação orgânica e duradoura com o concedente e o franquizador** no quadro da rede distributiva destes últimos, já **o mediador apenas possui relações individuais e pontuais com o seu cliente/solicitante**<sup>23</sup>.

Assim, "franchising" é o contrato mediante o qual **o produtor de bens e/ou serviços concede a outrem, mediante contrapartidas, a comercialização dos seus bens, através da utilização da marca e demais sinais distintivos do primeiro** e em conformidade com o plano, método e directrizes prescritas por este, que lhe fornece conhecimentos e regular assistência.

**O contrato de concessão comercial "é um contrato juridicamente inominado que, em traços gerais, se pode descrever como aquele em que um comerciante independente (o concessionário) se obriga a comprar a outro (o concedente) determinada quota de bens de marca, para os revender ao público em determinada área territorial, e, normalmente (mas nem sempre), com direito de exclusividade"**.

**O concessionário obriga-se, em regra, a comprar uma quantidade de produtos durante certo período, pelos quais paga um preço, e a revendê-los à sua clientela**. Por vezes, estabelecem-se obrigações acessórias, como a obrigação de adquirir e/ou vender uma quantidade mínima de produtos e ainda a não adquirir os mesmos produtos a empresas diferentes e de publicitar esses mesmos produtos.

**Entre o concedente e o concessionário estabelece-se uma relação jurídica duradoura**, representando o dever de revenda o núcleo central do contrato, agindo o concessionário em seu nome e por sua conta. Ele é proprietário dos produtos que distribui e a sua **contrapartida económica traduz-se na diferença entre o preço por que compra os produtos e o preço por que os revende**<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> Cfr., v.g., MANUEL SALVADOR, *Contrato de Mediação*, 237 e segs, Petrony, Lisboa, 1964. Na jurisprudência, v.g., os Acórdãos do STJ de 9-XII-1993 (JOSÉ MAGALHÃES), in 432 BMJ (1993), 332-341, e de 31-11-1998 (RIBEIRO COELHO), in 475 BMJ (1998), 680-688, e o Acórdão da RC de 26-V-1998 (NUNO CAMEIRA), in XXIII CJ (1998), 111,25-28.

<sup>23</sup> Sobre a distinção entre a concessão comercial e a mediação, ver M. HELENA BRITO, *O Contrato de Concessão Comercial*, Almedina, Coimbra, 1990, pp 113 e segs.

<sup>24</sup> Ver HELENA BRITO, *O Contrato de Concessão Comercial*, Almedina, 1990, pp. 54 e ss.



### - Quanto ao mandato:

A diferença, em relação à mediação, é, desde logo, evidente: se o «**mandato** é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais actos jurídicos **por conta da outra**» (art.º 1157.º CC), já «**O mediador** é um intermediário que aproxima as partes no negócio, põe-nas em presença e facilita o negócio, **mas não actua por conta de nenhuma das partes e nunca representa qualquer delas no negócio que vem a ser celebrado.**»<sup>25</sup>.

Efectivamente – e aqui, também, o distinguindo claramente do contrato de agência –, no **contrato de mediação** o mediador limita-se a aproximar as pessoas e a facilitar a celebração do contrato, agindo **com imparcialidade, no interesse de ambos os contraentes**, sem estar ligado a qualquer deles por relações... de dependência ou de representação... **é tipicamente uma pessoa independente: o mediador, como já atrás ficou dito, não representa nenhuma das partes a aproximar.**

#### • Outra jurisprudência relevante

1 - «I - O contrato de mediação **constitui uma subespécie do contrato de prestação de serviços**, traduzindo a situação em que alguém se compromete perante outrem a conseguir-lhe um interessado para certo negócio, aproximando-os, para que o mesmo se concretize.

II - No nosso ordenamento jurídico o contrato de mediação apenas se encontra regulado, e por isso tipificado **enquanto tal, em relação a algumas categorias de actividade**, tais como: a mediação de seguros (DL n.º 144/2006, de 31-07), **mediação imobiliária** (DL n.º 211/2004, de 20-08 alterado pelo DL n.º 69/2011 de 15-06) e mediação financeira (arts. 289.º e segs. do CMVM).

III - As regras a aplicar, em cada caso, são as decorrentes do contrato tipo com o qual apresenta maior analogia, sendo todavia necessário apurar um regime geral para o caso sujeito.

IV - Mas sendo a **mediação**, antes de mais, uma prestação de serviços, **haverá que fazer apelo às regras do mandato, com as necessárias adaptações, por força do preceituado no art. 1156.º do CC, se as regras daquela não regularem especificamente alguma situação.**» - Ac. STJ de 09-09-2014 - Revista n.º 5146/10.4TBCSC.L1.S1 - 1.ª Secção - Maria Clara Sottomayor.

2 - «O contrato de **mediação constitui uma subespécie do contrato de prestação de serviços**, traduzindo a situação em que alguém se compromete perante outrem a conseguir-lhe um interessado para certo negócio, aproximando-os, para que o mesmo se concretize.» - 06-12-2012, Revista n.º 370001/09.6YIPRT.L1.S1 - 7.ª Secção, Ana Paula Boularot

3 - «1. **O contrato de mediação imobiliária é uma modalidade de contrato de prestação de serviço, especialmente tipificado na lei**, pelo qual uma das partes se obriga, mediante remuneração, a conseguir interessado para certo negócio e a aproximar esse interessado da outra parte, de modo a que entre elas se estabeleçam negociações conducentes à celebração de um contrato definitivo.

2. Assim, a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem o contrato visado venha a ser celebrado, pelo que o fim da mediação só é alcançado com a concretização desse negócio com a entidade angariada.» - Ac. RL de 30.10.2010, proc. 3671/08.6TBALM.L1-7, Tomé Gomes.

<sup>25</sup> In Ac. STJ de 15-05-2012, Revista n.º 5223/05.3TBOER.L1.S1 - 1.ª Secção (António Joaquim Piçarra).

4 - «I - **O contrato de mediação é um contrato atípico cabendo no âmbito geral do contrato de prestação de serviços, aplicando-se-lhe as regras dos contratos atípicos afins, onde houver analogia, e depois as regras gerais das obrigações, no pressuposto de que as partes não regularam o ponto em discussão, pois é a elas que compete essa regulação, fundada no princípio da autonomia da vontade.**» - Ac. STJ de 1.4.2014, proc. 894/11.4TBGRD.C1.S1, Gabriel Catarino.

5 - «... o contrato de prestação de serviços, definido no art. 1154.º do CC, apresenta a natureza jurídica de bilateral, consensual, de duração continuada e não solene, tendo por objecto a execução de uma actividade humana, intelectual ou manual, fungível ou infungível, a que está agregada, em regra, uma contraprestação ou retribuição pecuniária, como pagamento do serviço prestado.

IV - *Quem mediante uma retribuição/remuneração, a receber a final, se compromete, perante o cliente, a promover, angariar, facilitar, desenvolver esforços, desencadear vontades de realização de negócios, concitar e convocar situações de convergência de vontades negociais e confluência de intenções de celebração de um contrato (encomendado e pretendido entre ele e o comitente), sem que, como resultado dessa actividade, se comprometa, perante o comitente, à conclusão de um negócio não compactua **um contrato típico de mediação imobiliária, mas sim um contrato de prestação de serviços.***» - Ac. STJ de 1.4.2014, proc. 894/11.4TBGRD.C1.S1-Gabriel Catarino.

6 - «... contrato de **mediação**, que é uma **modalidade do contrato de prestação de serviços** e que não tem regulamentação geral, **devendo o respectivo regime jurídico ser determinado, sucessivamente, pelas estipulações das partes, pela aplicação analógica das disposições relativas a contratos afins e pelas regras gerais das obrigações**» - Ac. RL de 17.11.2009, proc. 393/05.3TCFUN.L1-7, Roque Nogueira.

7 - «O contrato celebrado entre requerente e requerido, nos termos do qual **aquela se obrigou a promover a venda de um condomínio fechado**, pertencente a este, recebendo uma comissão no preço por cada venda realizada das fracções, **deve ser qualificado como de mediação imobiliária e não de agência.**

Enquanto que **o contrato de agência postula uma certa continuidade, constituindo-se para as relações duradouras, o contrato de mediação tem como elemento essencial a promoção de certos e determinados negócios, cessando logo que os mesmos se concluem.**» - Ac. TRC de 23.03.2004, proc. 102/04, Jorge Arcanjo.

CENTRO  
DE ESTUDOS  
JUDICIÁRIOS

#### IV. Requisitos de validade

##### a. Da forma do contrato

**Só com a entrada em vigor do DL 285/92, de 19/12 se tornou obrigatória a forma escrita para a validade formal do contrato de mediação imobiliária (cfr. artº 10º). Até essa altura, vigorou a regra da consensualidade ou da liberdade de forma (art. 219º do Código Civil).**

Atualmente, rege o artº 16º/1 do RJAMI, sujeitando *obrigatoriamente* tal contrato à forma escrita. É um requisito *ad substantiam*.

A falta da forma escrita leva à **nulidade** do contrato, “*não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação*” (nº 5). Trata-se, assim, de uma **nulidade atípica**, dado que não é aplicável o regime para a mesma previsto no CC (arts. 286º e 289º a 293º).

Com a **Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro**, passam a **constar obrigatoriamente dos contratos de mediação imobiliária**, para além dos elementos que já eram obrigatórios, ainda (cfr. artº 16º/2):

- a) A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente tenha colaborado na preparação do contrato;
- b) A identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa;
- c) A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com a especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a emersa quer para o cliente.

A não inclusão no contrato escrito do previsto em qualquer das alíneas do nº2 do cit. artº 16º, determina a **nulidade do contrato**, nos termos previstos no nº5.

- **Questão: a alteração do preço final do negócio pretendido com a mediação deve constar do documento escrito? Na positiva, qual a consequência se ali não figurar?**

**Não tem de figurar no contrato escrito.**

A explicação é simples: **a alteração do preço não faz parte do contrato de mediação imobiliária (cfr., v.g., artº 16º do RJAMI), antes é um mero elemento do contrato visado.**

Aliás, tratando-se de **estipulação posterior ao documento**, e por se não ver que nisso haja razão especial da lei, o novo preço nunca careceria de forma escrita para relevar em face contrato de mediação, atento o estatuído no **artigo 221º- 2 do Código Civil**.

Assim, v.g., seguintes arestos:

1 - «O contrato de mediação **imobiliária é um contrato de natureza formal**, no sentido de que, como resulta do nº 1 do artº. 19º do DL nº 211/2004, carece, para a sua validade, de ser celebrado por escrito. Todavia, as menções que devem constar do documento que o titula são as indicadas no nº 2 do mesmo artº. 19º» - actualmente, as indicadas no nº 2 do artº16º da lei nº 15/2013 -, «**não se incluindo na al. b) do mesmo preceito**» - igual à al. b) do nº 2 do artº16º da lei nº 15/2013 - «**a alteração do preço final do negócio de compra e venda pretendido mediante o exercício da mediação, designadamente, porque uma tal alteração é, antes, um elemento essencial do contrato de compra e venda.**» - Ac. RL de 17.03.2011, proc. 33245/08.5YIPRT.L1-2, Isabel Canadas.

2 - «VII - Se, encontrados interessados no negócio pretendido de venda, **o preço final da mesma for, então, alterado, por livre e mútuo acordo** entre os comitentes e os interessados no negócio, **tal tem a ver com a compra e venda e não com a mediação.**

VIII - Entendendo-se que tem interesse para caracterizar o negócio que se visa com a mediação, então, a exigência de passar esse novo valor para a forma escrita, por ser uma estipulação posterior ao documento, e por não se ver que nisso haja razão especial da lei, então **o novo preço não carece de forma escrita** para relevar em face contrato de mediação – **artigo 221º- 2 do Código Civil.** » - Ac. RL de 16.10.2007, proc. 7541/2007-1, Rui Moura.

- **Outra jurisprudência**

1 - «**Antes da entrada em vigor do DL nº285/92, de 19/12, o contrato de mediação imobiliária era um contrato atípico e não sujeito a forma escrita**, mas com a entrada em vigor daquele DL, o contrato em causa passou a ser entendido como um contrato típico e sujeito à forma escrita.» - Ac. RL de 05.04.2011, proc. 700/09.0TVLSB-C.L1-7, Roque Nogueira.

2 - «I - O contrato de mediação imobiliária, tem de revestir a forma escrita e dele tem de constar, sob pena de nulidade, para além do mais, a **identificação do seguro** respectivo nos termos impostos pelo artº 19º, nº 2 al. d), do nº2, do DL 211/2004, de 20/08.

II - Trata-se de uma nulidade atípica, **uma vez que apenas o comitente a pode invocar e não é de conhecimento oficioso.**» - Ac. TRP de 07.09.2010, proc. 8/07.5TBABF.P1, Maria Graça Mira.

3 - «I - A mediação — figura já prevista no art. 230º, no 3 do Código Comercial — **deixou de ser um contrato atípico ou inominado para passar a ser um contrato legalmente regulamentado pelo DL nº 285/92, de 19/12** e, posteriormente, pelo DL no 77/99, de 16/3.

II- Com a entrada em vigor do **DL 285/92, de 19/12 tornou-se obrigatória a forma escrita para a validade formal do contrato de mediação imobiliária, pelo que, até essa altura, vigorou a regra da consensualidade ou da liberdade de forma** (art. 219º do Código Civil).» - Ac. TRP de 24-11-2009, Proc. 573/1999.P1, Maria Eiró.

4 - «Não é admitida prova testemunhal, para prova de factos relativos a um contrato de mediação imobiliária sujeito à forma escrita, nos termos do art.º 19.º, n.º 1, do DL.211/2004 de 20 de Agosto.» - Ac. TRG de 31-01-2013, proc. 356/11.OTBPVL.G1, Rita Romeira.

## b. Da nulidade do contrato

### Algumas questões:

- Quem pode invocar a nulidade?

Numa interpretação literal, **seríamos tentados a aceitar que a nulidade pode ser invocada a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal. É que, se é a lei a prever, como único desvio à aplicação do regime geral do CC para o negócio jurídico nulo, que a nulidade não possa ser invocada pela empresa de mediação**, não se vislumbram obstáculos a que se aplique esse mesmo regime geral.

Mas não é assim o que resulta da lei, da doutrina e da jurisprudência.

De facto, impõe-se evitar, porém, que a eventual invocação da nulidade por terceiros ou pelo próprio tribunal (*ex officio*) pudessem levar a que a empresa mediadora se aproveitasse do vício... que ela própria criou (não reduzindo a escrito o contrato).

A **não possibilidade da nulidade ser declarada *ex officio* visa evitar** que a parte mais forte, presumivelmente causadora da nulidade (a empresa mediadora), pudesse beneficiar com essa declaração (o prejudicado seria a parte em cujo favor a nulidade é estabelecida).

Assim, na **jurisprudência**, tem-se entendido que a nulidade **apenas pode ser invocada pelo cliente (bastando que alegue factualidade** demonstrativa de não ter sido celebrado contrato escrito).

Assim:

1 - «II - O contrato de mediação imobiliária, previsto no DL n.º 77/99, de 16-03, está sujeito à forma escrita, devendo constar, do documento que o titula, as menções indicadas no n.º 2 do art. 20.º deste diploma.

III - A inobservância da forma escrita ou a não inserção dessas menções fere de nulidade o contrato - uma **nulidade atípica, que só pode ser invocada pelo cliente da entidade mediadora, não o podendo ser por esta nem conhecida oficiosamente.**» - Ac. STJ de 03-04-2008, Revista n.º 4498/07 - 2.ª Secção, Santos Bernardino

2 - **Este desvio ao regime padrão da nulidade tem também como consequência a impossibilidade do seu conhecimento *ex-officio* pelo tribunal.**» - Ac. STJ de 10-04-2008, Revista n.º 52/08 - 2.ª Secção, Santos Bernardino.

(O contrato de mediação imobiliária em causa fora elaborado nos termos do DL n.º 77/99, de 16-05).

3 - « I - O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

II - A inobservância da forma escrita fere de nulidade o contrato - uma **nulidade atípica, que só pode ser invocada pelo cliente da entidade mediadora** -, com os efeitos previstos no art. 289.º do CC.» - Ac. STJ de 03-07-2008, Revista n.º 1727/08 - 2.ª Secção, João Bernardo.

4 - «III - Tendo sido celebrado verbalmente entre Autora e Rés um contrato de mediação imobiliária, nos termos do disposto no DL n.º 285/92, de 19-12, tal **contrato é nulo por não ter sido reduzido a escrito e por a nulidade não ter sido invocada pela Autora mediadora, mas sim pelas Rés** (art.º 10, n.ºs 1 e 6, do citado Decreto-Lei).» - Ac. STJ de 07-06-2005, Revista n.º 206/05 - 1.ª Secção, Barros Caldeira.

5 - «... é de concluir que entre a A. e a R foi estabelecido um contrato de mediação imobiliária regido pelo DL n.º 285/92, de 19-12.

11 - Esse contrato é nulo por falta de forma, visto que a A não demonstrou que o mesmo tenha sido reduzido a escrito, como a lei impõe, mas **tal nulidade não pode ser invocada pela R mediadora, nem é de conhecimento officioso.**» - Ac. STJ de 21-10-2003, Revista n.º 2693/03 - 1.a Secção, Moreira Alves.

6 - «I. A nulidade a que se reporta o art. 19.º n.º 8 do D.L. n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é **atípica, só podendo ser invocada pelo “cliente”** (art. 2.º n.º 4 b) do predito diploma legal), **que não, conseqüentemente, pela entidade mediadora ou “ex-officio”.**» - Ac. STJ de 11.2.2010, proc. 2044/07.2TBFAR.E1.S1 - Pereira da Silva.

7 - «I- Resulta do n.º 8 do art.º 19 do DL 211/04 citado que a nulidade pela inobservância dos requisitos dos n.ºs 1, 2, 7 desse normativo **não pode ser invocada pela empresa de mediação, o que é penhor absoluto de que se trata de uma nulidade atípica, na medida em que não podendo ser invocada pela empresa, apenas o pode ser pelo cliente do mediador ou comitente e não também pelo tribunal.**» - Ac. RL de 08.03.2012, proc. 1724/09.2T2AMD.L1-2, Vaz Gomes.

8 - «I- **Não pode a mediadora invocar a nulidade** do contrato de mediação imobiliária (ver artigo 10.º/6 do Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro) **prevenindo-se, assim, a protecção do consumidor e o exercício clandestino da actividade de mediação.**

II- Por isso, **ainda que haja a mediadora exercido actividade ao abrigo de contrato nulo, não pode ela reclamar as quantias correspondentes à actividade exercida, designadamente comissões, como se o contrato fosse válido, pois, a ser assim, os objectivos visados com este regime específico de nulidade seriam defraudados.**» - Ac. RL de 06.02.2007, proc. 9851/2006-7, Orlando Nascimento.



9 - «I - O contrato de mediação deve ser reduzido a escrito, **não podendo, no entanto, o mediador arguir a sua nulidade por falta de forma** - artigo 10 n.º do Decreto-Lei n.º 285/92 de 19 de Dezembro.

II - **O tribunal não pode declarar oficiosamente a nulidade do contrato, porque é uma situação de nulidade atípica, sujeita ao regime de invocação específica, ou seja, apenas susceptível de ser invocada pela parte não inibida de pedir tal declaração**» - Ac. TRP de 08.10.2002, Mário Cruz.

#### 10 - Ainda neste sentido:

- Acórdão do TRC de 10/07/2007, proc. 3631/05.9TB AVR.C1: em causa uma «invalidade de carácter misto, **não podendo ser conhecida oficiosamente, e apenas invocável pela pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação com a empresa imobiliária**».

11 - Acórdão do TRC de 16/10/2007, proc. 408/05.5TBCTB.C1, CJ 2007, IV, 33 (o terceiro angariado, por acordo com o cliente do mediador, havia assumido em exclusivo a obrigação de pagamento da remuneração. Discutiu-se, então, **se o terceiro angariado podia arguir a nulidade do contrato para se escusar à remuneração**. O tribunal assim não entendeu, argumentando que «só o cliente» o podia fazer. Que se tratava de uma nulidade atípica, que só pode ser invocada pelo cliente da empresa mediadora, não o podendo ser por esta, nem oficiosamente pelo tribunal).

12 - Acórdãos do TRL de 27/02/2007, proc. 10818/2006-7, do TRC de 18.03.2014, proc. 29239/11.7YPRT.C1. e do STJ de 03/04/2008, proc. 07B4498.

- **Consequências da nulidade do contrato (por vício de forma) no que tange à remuneração da mediadora.**

Obviamente que em causa está a **situação de o contrato visado ter sido efectivamente celebrado na sequência da actividade do mediador**.

Também neste segmento **as opiniões da jurisprudência divergem**: se uns entendem que a compensação (*ut art.º 289.º CC*) **deve corresponder ao valor dos serviços efectivamente prestados pelo mediador**<sup>26</sup>, outros assim não pensam, sustentando que tal **compensação**

<sup>26</sup> Cfr.:

1 - «III - Tendo sido celebrado verbalmente entre Autora e Rés um contrato de mediação imobiliária, nos termos do disposto no DL n.º 285/92, de 19-12, **tal contrato é nulo por não ter sido reduzido a escrito e por a nulidade não ter sido invocada pela Autora mediadora, mas sim pelas Rés (art.º 10, n.ºs 1 e 6, do citado Decreto-Lei).** IV - **Por tal motivo, as Rés não se constituíram na obrigação de remunerar a Autora pelos serviços de mediação que esta diz ter prestado.**» - Ac. STJ de 07-06-2005, Revista n.º 206/05 - 1.ª Secção, Barros Caldeira

2 - «II - O contrato de mediação deve obrigatoriamente ser reduzido a escrito, devendo dele constar os actos a praticar pelo mediador, bem como a contrapartida. Se o contrato não tiver sido escrito é nulo por falta de forma. Porém, quando a falta de forma não for imputável ao mediador, este tem direito a receber em contrapartida, o valor correspondente ao trabalho desenvolvido, pela actividade da mediação.

III - **Estando provado que a mediadora prestou serviços de mediação, aproximando o promitente comprador do promitente vendedor, interessado e beneficiário da mediação, serviços ou tarefas que não lhe podem ser devolvidas, como consequência da declaração de nulidade do contrato, ter-lhe-á de ser pago o valor**

deve equivaler ao valor da remuneração acordada<sup>27</sup>. Parece-nos que esta última posição é a mais correcta: afinal, não sendo possível restituir a prestação de facto positiva (“... tudo o que tiver sido prestado”), o critério para encontrar o valor a restituir deverá ser o da retribuição/comissão que foi acordada pelas partes contratantes, pois parece ser a única quantia que, de forma objectiva, se poderá reconduzir ao conceito de “valor correspondente” (cit. art.º 289.º/1).

Anote-se, porém, que se a actividade desenvolvida pela mediadora não for de molde a justificar o recebimento da remuneração, a declaração da nulidade do contrato não muda as

---

*correspondente calculado equitativamente de forma justa e equilibrada. Se assim não fosse, estava estabelecido um convite ao incumprimento e à fraude generalizada neste tipo de contratos.»* - Ac. RL de 09.06.2005, proc. 4801/2005-6, Gil Roque.

3 - *«Tendo o contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes sido declarado nulo, a ré tem que restituir ao autor os € 8 000 000,00 que dele recebeu a título de remuneração pelos serviços que lhe prestou e este que restituir àquela o valor dos serviços de mediação imobiliária que, de facto, foram prestados.»* - Ac. TRC de 06.03.2012, proc. 2372/10.0TJCBR.C1, António Beça Pereira.

Acórdão do TRL de 07/10/2003, proc. 2165/2003-7.

<sup>27</sup> Assim:

1 - *«I - É nulo o contrato de mediação em que as partes omitiram a identificação determinada pelo art.º 20.º, n.º 2, al. h), do Dec. Lei n.º 77/99, de 16 de Março devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente, nos termos do disposto no art.º 289.º, n.º 1, do C. Civil.*

*II - Tratando-se de uma prestação de actividade, a sua restituição in natura não é possível devendo ser restituído o valor correspondente.*

*Tendo a entidade mediadora desenvolvido toda a actividade a que se tinha obrigado, fazendo-o com sucesso uma vez que a mesma conduziu à celebração de um contrato-promessa com entrega, efectiva, de uma quantia a título de sinal, a remuneração acordada entre as partes contratantes é a única quantia que, de uma forma objectiva, se pode reconduzir ao conceito de valor correspondente.»* - Ac. RL de 22.11.2011, proc. 1634/05.2TCSNT.L1-7, Orlando Nascimento.

2 - *«Tendo o mediador prestado toda a actividade a que se obrigou e sendo declarada a nulidade do contrato, nos termos do 289.º, n.º 1, do CC, não sendo possível restituir a prestação de facto positiva, o critério para encontrar o valor a restituir é o da retribuição que foi acordada pelas partes.»* - Ac. STJ de 19-04-2012, Revista n.º 1634/05.2TCSNT.L1.S1 - 2.ª Secção, Álvaro Rodrigues.

3 - *«Declarada a nulidade de contrato de mediação imobiliária por vício formal, há que observar o exarado no art. 289.º n.º 1 do CC.*

*Não podendo o “cliente” restituir em espécie os serviços prestados pela entidade mediadora, o melhor critério para achar o valor daqueles é o comitente pagar a acordada comissão.»* - Ac. STJ de 11.2.2010, proc. 2044/07.2TBFAR.E1.S1 - Pereira da Silva.

4 - *«II - A inobservância da forma escrita fere de nulidade o contrato - uma nulidade atípica, que só pode ser invocada pelo cliente da entidade mediadora -, com os efeitos previstos no art. 289.º do CC.*

*III - Em regra, a remuneração ao mediador apenas é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado no âmbito do contrato de mediação.*

*IV - Excepcionalmente, a remuneração é devida ao mediador se for celebrado contrato-promessa do negócio objecto da mediação ou se o contrato de mediação tiver sido ajustado em regime de exclusividade e o negócio perspectivado não se concretizar por causa imputável ao cliente.*

*V - No regime geral do art. 289.º do CC há que enxertar as especificidades do contrato de mediação imobiliária respeitantes à matéria da retribuição devida ao mediador.»* - Ac. STJ de 03-07-2008, Revista n.º 1727/08 - 2.ª Secção, João Bernardo.

5 - *«IV- Não obstante a nulidade do referido contrato de mediação, por inobservância da forma escrita legalmente exigida (art. 20.º, n.º 1, do DL n.º 77/99, de 16-03, e arts. 220.º e 286.º do CC), estando provado que a Autora prestou serviços de mediação, confiando legitimamente que a Ré estava a ser regularmente representada, tais serviços ter-lhe-ão de ser pagos, nos termos do art. 289.º, n.º 3, do CC.»* - Ac. STJ de 21-03-2006, Revista n.º 3393/05 - 1.ª Secção, Paulo Sá

6 - Acórdão do STJ de 20/04/2004, proc. 04A800, sobre um contrato de mediação nulo por não ter sido celebrado na forma prescrita, o tribunal decidiu que *«não merece reparo o critério adoptado pelas instâncias para a fixação do valor dos serviços prestados pelo autor, ou seja, de que a ré deve pagar ao autor a comissão de 3%, que foi acordada sobre o preço da venda, pois foi aquele valor que as próprias partes fixaram como justo e adequado, do ponto de vista contratual, para a remuneração dos serviços do autor».*

**coisas:** não lhe vai propiciar um recebimento a que não teria direito caso o contrato fosse válido<sup>28</sup>!

Sem embargo do aqui exposto a respeito da nulidade do contrato de mediação imobiliária, é **claro que se a nulidade não for invocada** (por quem o pode ser – o comitente), **o contrato mantém-se válido (mesmo que ferido daquele vício formal)**<sup>29</sup>.

Anote-se que **não é nulo o contrato celebrado por um mediador não autorizado**<sup>30</sup>.

Por outro lado, sendo o contrato de mediação imobiliária **nulo por vício de forma, não pode haver lugar à sua conversão noutro negócio**<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> Assim, v.g.:

1 - «*Sendo nulo o contrato de mediação imobiliária, não há lugar a qualquer pagamento à mediadora se for de concluir que, ainda que não tivesse ocorrido a causa de nulidade, não havia lugar a remuneração, em consequência de a actividade desenvolvida pela mediadora no âmbito do contrato, não ter tido, para o comitente, no caso concreto, qualquer significado ou valor económico.*» - Ac. STJ de 03-04-2008, Revista n.º 4498/07 - 2.ª Secção, Santos Bernardino.

2 - «*III – Sendo o contrato de mediação imobiliária nulo, logicamente não poderá haver lugar a qualquer pagamento por parte do Apelante à Apelada, pela simples razão de que a actividade por esta desenvolvida, nos termos em que o foi, não era passível de qualquer remuneração.*

IV - *A atribuição de qualquer compensação seria de todo incompreensível, levando à situação absurda de se fixar determinado quantitativo à entidade que, não podendo arguir a nulidade do contrato de mediação imobiliária via, por força da declaração desta, a sua situação beneficiada recebendo compensação monetária a que não teria direito se o contrato fosse válido.*»<sup>32</sup> - Ac. RL de 18.12.2007, proc. 8728/2007-2, Sousa Pinto.

3 - «*A nulidade do contrato de mediação por vício de forma não permite que o mediador possa a coberto de um contrato nulo obter aquilo que não poderia obter ao abrigo de um contrato válido.*» - Ac. RL de 29.05.2007, proc. 7417/2007-7, Isabel Salgado.

4 - «*I- No contrato de mediação imobiliária a prestação da mediadora só se considera satisfeita, em princípio, com a concretização do negócio visado por aquele contrato, porque a esse fim tende a actividade de mediação.*

*II- A prestação da mediadora consiste em conseguir um interessado ou um terceiro que concretize o negócio visado pelo contrato de mediação. III- As acções de promoção constituem simples actos preparatórios ou instrumentais da prestação da mediadora.*

*IV- Apesar de a mediadora ter desenvolvido algumas dessas acções, mas que não conduziram à conclusão e perfeição do contrato visado, a contraparte nada deve restituir como valor equivalente por força da nulidade do contrato de mediação.*» - Ac. TRC de 10.07.2007, proc. 3631/05.9TB AVR.C1, Ferreira de Barros.

<sup>29</sup> Cfr., v.g., o Ac. STJ de 31-03-2004, Revista n.º 647/04 - 6.ª Secção, Silva Salazar:

«*I - O contrato de mediação imobiliária tem de ser reduzido à forma escrita, sem o que enferma de nulidade.*

*II - Esta não pode ser invocada pelo mediador nem conhecida oficiosamente, pelo que, se o comitente também não a invocar, o contrato, embora meramente verbal, permanece válido.*».

<sup>30</sup> «*À face do regime da mediação imobiliária previsto no Dec. Lei nº 285/92, de 19-12, não é nulo o contrato celebrado com quem não tenha autorização prévia do Ministro das Finanças, uma vez que daí não resulta a falta ou vício de um elemento interno ou formativo do negócio.*

*A remuneração só é devida ao mediador com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.*» - Ac. RL de 17.02.2004, proc. 8846/2003-7, Maria Amélia Ribeiro.

*Idem:*

«*I - A intervenção de um mediador não autorizado na realização de um contrato não torna este nulo, mas apenas acarreta a multa ao interveniente que, como tal, se apresenta. II - A falta de redução a documento particular do contrato de mediação acarreta a nulidade do mesmo, mas a falta dos elementos referidos no nº 2 do artigo 10 do Decreto-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro, designadamente do seu prazo de duração, não é cominada com a nulidade do contrato. Essa nulidade só é sancionada pelo nº 8 do artigo 20 do Decreto-Lei nº 77/99, de 16 de Março?» - Ac. TRP de 20.09.2001, proc. 0131169, Leonel Serôdio.*

<sup>31</sup> «*Porque o contrato de mediação é nulo, são inaplicáveis os art.ºs 224 e 236 do CC e também, no caso, o art.º 293 do mesmo Código, pois não pode converter-se noutro negócio qualquer.*» - Ac. STJ de 07-06-2005, Revista n.º 206/05 - 1.ª Secção, Barros Caldeira.

Acrescente-se, finalmente, que se, apesar da mediadora ter desenvolvido todos os actos necessários à celebração do negócio e este vier a ser celebrado, **a subsequente declaração de nulidade (não, portanto, do contrato de mediação imobiliária, mas...) do próprio negócio visado** (v.g., por falta de reconhecimento notarial das assinaturas) **não afecta o direito da mediadora à retribuição**<sup>32</sup>.

A **questão do abuso do direito** será vista mais à frente (caso de recusa da invocação da nulidade do contrato (por não observância da forma escrita) por se considerar ser contrária ao princípio da boa fé).

- **Outra jurisprudência**

*«I - As partes subscreveram o formulário/tipo de um contrato de mediação imobiliária, elaborado nos termos do DL n.º 77/99, de 16-05; contudo, não preencheram, na ocasião em que o assinaram, os espaços em branco que deviam ser integrados com o acordado quanto aos elementos referidos no n.º 2 do art. 20.º daquele DL,» - correspondente ao artº 16º/2 da lei 15/2013 – «que do contrato obrigatoriamente devem constar.*

*II - Esses espaços em branco foram posteriormente (não se sabe quanto tempo depois) preenchidos pelo autor, mas não está provado que o tenha feito na estrita observância do acordado com a ré, desconhecendo-se o que, quanto às respectivas matérias, terá sido negociado pelas partes.*

*III - Tudo se passa como se do contrato não constassem todos os elementos que ele obrigatoriamente deve incluir; o n.º 8 do mesmo art. 20.º» - correspondente ao artº 16º/5, da Lei 15/2013 - «,para além de estatuir que o incumprimento do disposto naquele n.º 2 gera a nulidade do contrato, também é claro na asserção de que a nulidade não pode ser invocada pela entidade mediadora.*

*IV - Este desvio ao regime padrão da nulidade tem também como consequência a impossibilidade do seu conhecimento ex-officio pelo tribunal.» - Ac. STJ de 10-04-2008, Revista n.º 52/08 - 2.ª Secção, Santos Bernardino.*

### c. Dos sujeitos do contrato

Como ressalta da noção do contrato, partes no mesmo são: o **mediador** (profissional independente que age por conta própria e com imparcialidade relativamente aos contraentes que aproxima - é um profissional que actua na base de operações de intermediação para

<sup>32</sup> Cfr. Ac. da RL de 20.01.2011, proc. 5237/04.OYXLSB.L1-8, António Valente: « I - Num contrato de mediação imobiliária celebrado anteriormente à entrada em vigor do regime estabelecido no DL nº 285/92 de 19/12, o direito à comissão decorre da actividade da mediadora, não só encontrando interessado para o negócio mediado e aproximando as partes com vista à sua celebração, mas também da efectiva celebração do negócio.

*II - Contudo, tendo a mediadora desenvolvido todos os actos necessários à celebração do negócio e vindo este a ser celebrado, sem que contudo os respectivos contraentes tenham observado os requisitos formais do mesmo (reconhecimento notarial das assinaturas) a subsequente declaração de nulidade do negócio não pode afectar o direito da mediadora à comissão.*

*III - A mediadora não tem de intervir na celebração do negócio nem lhe compete definir os termos acordados pelos contraentes, incluindo a observância de requisitos formais.».*

negócios concretos, de forma independente e equidistante relativamente aos interesses das respectivas partes. Nas palavras da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, vê-se que no contrato de mediação imobiliária ali previsto o mediador é... **uma empresa** – cfr. a *noção* ínsita no artº 2º e bem assim o artº 3º. Esta é, assim, um dos sujeitos deste tipo contratual); **o comitente ou solicitante**.

Sobre a exigência, ou não, de o mediador ser um **comerciante**, veja-se o Ac. do TRP de 24.11.2009, proc. 573/1999.P1 (refere-se este aresto – na senda da generalidade da doutrina – à natureza comercial da mediação trazendo à colação o artº 230º/3, do CCom<sup>33</sup>).

- **Questão:** é válido um **contrato celebrado, ocasionalmente, por um mediador que não seja uma empresa**, atenta a redacção dos artsº 2º/1 (...*por parte das empresas...*) e 3º (...*só pode ser exercida...por empresas de mediação imobiliária...*) da Lei nº 15/2013?

Ora, atendendo, de facto, à definição de *actividade de mediação* que o artº 2º da Lei nº 15/2013 nos dá (... *consiste na procura, por parte das empresas...*), **a um contrato celebrado por quem não seja... empresa sempre faltaria um elemento essencial à qualificação do contrato**. É que a qualificação do sujeito mediador como empresa é um elemento que conforma o tipo legal neste contrato de mediação imobiliária E, então, teríamos um contrato atípico de mediação imobiliária, mas válido por (livremente) celebrado no âmbito da liberdade contratual (*ut* artº 405º CCiv), a que se aplicaria, por analogia, o regime previsto para a mediação imobiliária “*em tudo quanto tenha a ver com a semelhança em termos de conteúdo*”<sup>34</sup>.

#### d. Do objecto do contrato

Como visto, o artº 2º/1 da lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, define assim a actividade imobiliária:

«1 - A *actividade de mediação imobiliária* consiste 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 objecto bens imóveis.**» - destaque nosso.

Já o artº 16º/2 da lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, diz que “do contrato constam, obrigatoriamente,... :

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

<sup>33</sup> OLIVEIRA ASCENSÃO diz que o mediador é comerciante, mas... desde que exija uma empresa de mediação (*Direito Comercial*, parte geral, pp 245).

<sup>34</sup> Neste sentido, PAIS DE VASCONCELOS, *Contratos Atípicos*, pp 155 (na circunstância, a propósito de contrato de locação financeira em que nenhuma das partes é uma sociedade de locação financeira) e HIGINA ORVALHO CASTELO, *O Contrato de Mediação*, pp 383-385.

b) *A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;*<sup>35</sup>.

Um reparo: o preceito fala em **trespasse** de... *bens imóveis*. Obviamente que a linguagem não está correcta, pois é sabido que não se trespasa um *bem imóvel*, mas, sim..., o estabelecimento a funcionar no prédio (podendo fazer parte desse estabelecimento um arrendamento do imóvel).

Parece que a mediação imobiliária poderá, por analogia, ter por como objecto a celebração de **contratos idênticos aos referidos naquele artº 2º/1, como é o caso da cessão de quotas**<sup>36</sup>.

#### e. Divergência entre a vontade e a declaração

Como é sabido, a declaração negocial é **composta por dois elementos: a vontade e a declaração**, manifestação que são, respectivamente, do elemento subjectivo (ou interno) e do objectivo (ou externo). Ou seja, para haver uma declaração negocial, que leva à constituição dum contrato, tem que haver um comportamento declarativo, ou seja um comportamento que, visto de fora, apareça como significativo de uma vontade negocial.

Estamos, assim, reconduzidos à análise do art. 236.º do Código Civil. Constatado que o declarante e declaratário atribuíram à declaração o mesmo sentido, será esse o decisivo. Esta é a projecção prática do princípio da autonomia privada e da regra *falsa demonstratio non nocet*: afirmação da ponderosa vontade real.

A **interpretação da declaração negocial** assenta nos comandos ínsitos nos arts. 236.º a 238.º do CC<sup>37</sup>.

A posição preferível «*de jure constituendo*», para a generalidade dos negócios, é a **doutrina da impressão do destinatário**. É a posição mais razoável. É a mais justa por ser a que dá tutela plena à legítima confiança da pessoa em face de quem é emitida a declaração. Acresce — e por

<sup>35</sup> «II - A lei satisfaz-se com a “**identificação das características**” do imóvel, a qual não terá de ser exaustiva, mas tão somente indicativa ou, melhor, identificativa - art. 20.º, n.º 2, al. c), do DL n.º 77/99, de 16-03.

III - Mostra-se satisfeita essa exigência legal se, atentos os contactos estabelecidos entre a vendedora, a mediadora e o comprador e as deslocações ocorridas ao local onde se situavam os bens, **todas as partes tinham presente que se tratava fundamentalmente** de um solar e de uma quinta com terrenos rústicos adjacentes que até abasteciam de água o dito solar, ou seja, uma unidade económica bem delimitada, na qual se integravam os prédios que vieram a ser alienados» - Ac. STJ de 18-04-2006, Revista n.º 435/06 - 1.ª Secção, Borges Soeiro.

<sup>36</sup> Embora o TRP, no acórdão de 21.03.2013, proc. 582/12.4TJPR.T1, tenha referido que a cessão de quotas está fora do âmbito da actividade de mediação imobiliária, donde não poder fundamentar um pedido de remuneração por parte do mediador.

<sup>37</sup> Como disposto no art. 236.º do CC:

1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.
2. Sempre que o declaratário conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida.

Nos termos do art. 237.º, em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações.

Por fim, estabelece o art. 238.º do mesmo CC:

1. Nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso.
2. Esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.



isso se justifica a sua aplicação mesmo quando o declarante não teve culpa de exteriorizar um sentido diverso da sua vontade real — **ser a posição mais conveniente, por ser largamente mais favorável à facilidade, à rapidez e à segurança da vida jurídico-negocial.**

O Código Civil define o tipo de sentido negocial decisivo para a interpretação nos termos daquela posição objectivista: a declaração vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante» (art. 236.º, n.º 1). Releva o sentido que seria considerado por uma pessoa normalmente diligente, sagaz e experiente em face dos termos da declaração e de todas as circunstâncias situadas dentro do horizonte concreto do declaratário, isto é, em face daquilo que o concreto destinatário da declaração conhecia e daquilo até onde ele podia conhecer.

Esta doutrina sofre, porém, desvio no sentido de maior objectivismo: é o que sucede nos **negócios solenes ou formais**. Quanto a estes, o sentido objectivo correspondente à impressão do destinatário, isto é, o sentido correspondente à doutrina geral, **não pode valer se não tiver um mínimo de correspondência, embora imperfeita, no texto do respectivo documento (art. 238.º 1).**

Ora, a questão dos **vícios da vontade** — melhor, **na formação da vontade** — **tem, obviamente, também relevância no domínio da contratualização que ora nos ocupa: mediação imobiliária. Também aqui, obviamente, a vontade dos outorgantes tem de ser livre e esclarecida.**

Os vícios de que falamos podem revestir várias modalidades. A análise das disposições legais que se ocupam do problema (arts. 251.º a 257.º do Código Civil) permite-nos identificar os seguintes três elementos perturbadores da esclarecida e livre formação da vontade: o erro, o medo e a incapacidade acidental. Não é esta, porém, a forma tradicional e mais corrente de designar os vícios na formação da vontade: usa-se antes dizer que esses vícios são o erro, o dolo e a coacção (moral)<sup>38</sup>.

Resulta dos artigos 251.º, 252.º, n.º 1, 254.º, 256.º e 257.º do Código Civil, que os vícios na formação da vontade, quando relevantes, geram, em geral, anulabilidade do respectivo negócio.

**Particularmente relevante é o erro.** Sendo um dos principais vícios da formação da vontade (a par do medo ou coacção moral e da incapacidade acidental), o erro<sup>39</sup> consiste no desconhecimento ou na falsa representação da realidade que determinou ou podia ter determinado a celebração do negócio. Essa realidade pode consistir numa circunstância de facto ou de direito.

Deste modo, o **erro**, em direito, e neste campo, abrange a própria ignorância da realidade.

<sup>38</sup> Sobre esta maneira de identificar os vícios, *vd.*, por todos, Mota Pinto, *Teoria Geral*, p. 501, e mais claramente ainda, Manuel de Andrade, *Teoria Geral*, vol. II, p. 228.

<sup>39</sup> Sobre a matéria do erro, *vd.*, em particular, Oliveira Ascensão, *Teoria Geral*, vol. II, pp. 117 e ss..



Sobre a exigência do necessário esclarecimento, HEINRICH EWALD HÖRSTER refere<sup>40</sup> que «o negócio jurídico apenas pode desempenhar as suas funções quando a vontade, que se manifesta através da declaração negocial, se formou de uma maneira esclarecida, assente em bases correctas, e livre, sem deformações provindas de influências exteriores. Se a vontade não se formou esclarecida e livremente, ela está viciada. Na sequência do vício, que fere a vontade, também a declaração negocial em que esta se manifesta fica viciada».

O vício da vontade negocial que se traduza ou envolva uma deficiência de discernimento do seu autor constitui, assim, erro que corresponde à ignorância ou falsa representação de uma realidade (a ignorância do que se ignora)<sup>41</sup> que poderia ter intervindo ou interveio entre os motivos da declaração negocial.

Dentro do erro, a situação que mais frequentemente ocorre é atinente ao designado **erro-vício**, que MANUEL DE ANDRADE<sup>42</sup> caracteriza desta forma: “[o] erro-vício consiste na ignorância (falta de representação exacta) ou numa falsa ideia (**representação inexacta**), **por parte do declarante, acerca de qualquer circunstância de facto ou de direito que foi decisiva na formação da sua vontade, por tal maneira que se ele conhecesse o verdadeiro estado das coisas não teria querido o negócio, ou pelo menos não o teria querido nos precisos termos em que o concluiu**” – destaque nosso.

#### **Exemplificando:**

Uma situação referente ao erro-vício, em contrato de mediação imobiliária, foi a suscitada no **Ac. STJ de 15-05-2012**, Revista n.º 5223/05.3TBOER.L1.S1 - 1.ª Secção (António Joaquim Piçarra):

*«I - A **vontade negocial** deve ser livre, esclarecida, ponderada e formada de um modo julgado normal e são.*

*II - O **erro vício ou erro motivo**, que se traduz num erro na formação da vontade e do processo de decisão, existe quando ocorre uma falsa representação da realidade ou a ignorância de circunstâncias de facto ou de direito que intervieram nos motivos da declaração negocial, de modo que, se o declarante tivesse perfeito conhecimento das circunstâncias falsas ou inexactamente representadas, não teria realizado o negócio ou tê-lo-ia realizado em termos diferentes.*

*III - É relevante saber se o erro foi factor determinante da declaração negocial emitida – essencialidade do elemento sobre que incidiu o erro – e se o destinatário da declaração conhecia ou devia conhecer essa essencialidade.*

*IV - A **demonstração dos factos integradores da essencialidade e respectiva cognoscibilidade**, por **constituírem requisitos de relevância do erro e fundamento da anulabilidade do negócio***

<sup>40</sup> *A Parte Geral do Código Civil Português*, Teoria Geral do Direito Civil, 6ª reimpressão, Almedina, pág. 567.

<sup>41</sup> Cfr, a este propósito, J. DIAS MARQUES, *Noções Elementares de Direito Civil*, 6ª edição, 1977, pág. 84, e JOSÉ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil Teoria Geral*, Volume II, 2ª edição, Coimbra Editora, pág. 135.

<sup>42</sup> *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, 9ª reimpressão, Coimbra, 2003, pág. 233.

(arts. 251.º e 247.º, ambos do CC), **constitui ónus de quem invoca o erro** (art. 342.º, n.º 1, do CC).».

Entendeu-se que faltava um dos (dois) pressupostos ou requisitos exigidos pelo artº 247º do CCivil para a relevância anulatória do erro: a *essencialidade* e a *cognoscibilidade*<sup>43</sup>.

**No caso do aresto, faltava a *cognoscibilidade*** (se se provou que a área do logradouro foi determinante para a decisão de contratar dos promitentes compradores (*essencialidade*), já não lograram, porém, estes fazer a prova da aludida *cognoscibilidade* do erro, isto é, que as promitentes vendedoras sabiam dessa diferença de área e que isso foi determinante da decisão de compra dos promitentes compradores<sup>44</sup>.

<sup>43</sup> De facto, resulta dos artºs 251º e 247º do CCivil que **o negócio jurídico só é anulável por erro sobre o objecto** se esse erro for tal que sem ele a parte não teria celebrado o negócio, ou não o teria celebrado com aquele conteúdo. É esse o sentido da *essencialidade* a que se refere o art.º 247º do Cód. Civil e, concluindo-se que a parte teria celebrado o negócio do mesmo modo, ainda que não tivesse incorrido em erro, não haverá já fundamento para o anular.

Ainda que necessária a *essencialidade* não é, todavia, suficiente para fazer desencadear o efeito anulatório. **Para além da *essencialidade* é também necessário que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a *essencialidade*, para o declarante, do elemento sobre que incidiu o erro.**

A parte que errou tem, pois, para obter a anulação do negócio o ónus de demonstrar este duplo requisito: que se não tivesse ocorrido o erro, não o teria celebrado ou não o teria celebrado desse modo, e que a outra parte sabia ou não devia desconhecer que assim era. De outro, se o negócio jurídico pudesse ser anulado por erro sobre uma qualquer qualidade do objecto, que fosse essencial para a parte que errou, mas cuja essencialidade fosse surpreendente ou imprevisível, a contraparte no negócio ficaria injusta e excessivamente desprotegida e daí que o art.º 247º do Cód. Civil imponha à parte que invoca o erro o ónus de alegar e demonstrar que, nas circunstâncias do negócio, a outra parte conhecia, ou não devia ignorar, que o *quid* sobre o qual o erro incidiu era para ela essencial.

<sup>44</sup> O caso:

**AA, promitentes compradores e, como tal, interessados na aquisição do prédio urbano (moradia) de que as 1ª e 2ª RR eram (respectivamente) dona e usufrutuária**, intentaram contra essas e a 3ª Ré Sociedade de Mediação Imobiliária Lda, **acção a pedir a anulação do contrato-promessa celebrado, através da mediação da sociedade 3ª Ré**, com as 1ª e 2ª Rés.

Alegaram, em suma: que **a mediadora agiu... em nome das Rés**; que quando visitaram o prédio, *não conseguiram (através do exame visual) ter a noção exacta da área* do prédio que pretendiam adquirir, em virtude das obras que ali decorriam e das diversas construções existentes no terreno.

**Os AA assinaram com as Rés dona e usufrutuária um contrato-promessa de compra e venda da Casa**, tendo pago uma quantia título de sinal e princípio de pagamento.

Porém, depois de terem dado início às diligências para licenciamento e execução das obras de renovação e reconstrução do imóvel, entre as quais um levantamento topográfico, **vieram os AA a constatar que o prédio tinha menos cerca de 20% da área espacial definida no contrato-promessa.**

Pediram, com tal fundamento, **a anulação do contrato-promessa de compra e venda celebrado, pelo erro em que teriam sido induzidos pelas Rés**, e a condenação solidária destas a aos AA a importância do sinal que prestaram e as despesas que suportaram.

A **acção improcedeu** em 1ª instância.

A **Relação confirmou** a sentença. O STJ negou a Revista,

Entendeu o **S.T.J.** que, não obstante a prova do essencial da factualidade na petição inicial e bem assim de que *“A área coberta e descoberta do imóvel foram relevantes para a decisão de aquisição por parte dos AA. e proposta de preço”* (ponto 30), e que *“Os AA. visitaram o imóvel, por diversas vezes, com a 3ª R.”* (ponto 42) e bem assim que relevou de forma especial para a decisão o facto de que *“Apenas após a elaboração do levantamento topográfico referido em 17., a 3ª R. tomou conhecimento do referido, em que os AA. alegavam que a área do logradouro do imóvel constante da certidão do registo predial e da caderneta predial era superior à área real do logradouro”*, *“Facto que, até àquela data, era totalmente desconhecido tanto das 1ª e 2ª Rés como da 3ª R.”* (pontos 50 e 51), **não lograram os AA alegar e muito menos demonstrar que as RR (promitentes vendedoras) conheciam ou não deviam ignorar a essencialidade, para si, do elemento sobre que recaiu o erro (a área do logradouro)** – de que todos se aperceberam já bem tardiamente.

Mais disse o acórdão:

**“... ainda que o contrato-promessa fosse anulado, nunca a sociedade Ré (mediadora) teria de restituir o sinal pago, na medida em que interveio como mediadora e, ao contrário do que defendem os Autores/Recorrentes, não agiu em representação das Rés”** (sublinhados nossos).

É que (observou) sendo a mediação, na nossa lei, assumida como objecto de um contrato – o contrato de mediação – de que a mediação imobiliária constitui uma das valências, o *mediador* é um facilitador, não actuando por conta de nenhuma das partes, embora contratado por uma delas, *mas nunca representa* qualquer delas no negócio que vem a ser celebrado.

**Uma nota:**

Sem embargo da bondade do decidido pelo STJ, temos algumas **reservas** sobre se não deveria/poderia a 3ª Ré/Mediadora ser responsabilizada com fundamento em falta ou deficiência de informação aos promitentes-compradores acerca das características do imóvel (cfr. artº 16º/2/a da Lei 15/2013).

Vejam-se estes factos:

10. A 3ª R. forneceu aos AA. as plantas correspondentes à Casa B que constituem o documento 4 junto com a p. i., em 10/04/2001, **cópia da certidão da Conservatória do Registo Predial e da Caderneta Predial do imóvel identificado em 1. que constituem os documentos nºs 5 e 6 da p. i., cujo teor se dá por reproduzido.**

11. Na certidão da Conservatória do Registo Predial com referência à descrição do imóvel identificado em 1. facultada pela 3ª R. aos AA. consta:

- a casa com a área coberta de 116 m2

- logradouro com a área descoberta de 485 m2

Total: 601 m2.

15. Com referência ao imóvel identificado em 1., por ap. 20, de 2004/12/21 **foi averbada a rectificação nos seguintes termos “área coberta 116 m2, área descoberta 387,78 m2.**

27. A 3ª R. **informou os AA. sobre as dimensões do terreno e casa, tal como consta do ponto 11..**

28. Aquando da entrega das plantas identificadas em 10., a 3ª R. **informou os AA. que as duas casas eram idênticas e com as mesmas dimensões.**

29. **Foi com base nas informações a que se refere o ponto 28. e ainda as que resultam dos pontos 10. e 11. que os AA. apresentaram a sua proposta de aquisição do referido imóvel.**

30. **A área coberta e descoberta do imóvel foram relevantes para a decisão de aquisição por parte dos AA. e proposta de preço.**

31. **Foi a 3ª R. quem apresentou aos AA. a minuta de contrato-promessa de compra que após discussão foi aceite.**

**Pergunta-se:** não deveria a mediadora ter previamente diligenciado pela averiguação real (ou... pelo menos... aproximada da realidade...) da área do terreno, considerando que em causa está uma **diferença (para menos) de... 20% da área descoberta?!**

**Não estaria isso dentro do âmbito dos seus deveres** (cfr. artº 17º, nº2, al. b) da Lei 15/2013), até ponderando a natural experiência e preparação que é suposto ter nestas matérias (contactos com entidades licenciadoras, áreas dos prédios, projectos, etc...), a impor-lhe um especial cuidado antes de informar os promitentes compradores das dimensões do terreno e casa? Se sim, então, talvez lhe pudesse ser assacada responsabilidade pelos danos que por via dessas (incorrectas) informações veio a causar...?

## V. Do conteúdo do contrato: direitos e obrigações das partes

### a. Da obrigação do mediador: obrigação de meios ou obrigação de resultado?

#### a. 1. Antes da vigência da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (RJAMI)

A prestação do mediador era, então, vista como uma *obrigação de meios*.

De facto, era o que resultava claro das palavras ínsitas no art. 2.º, n.º 1, do DL 211/2004<sup>44</sup>.

Como **jurisprudência relevante** – que, porém, não era consensual –, pode citar-se:

#### a.1.1. Considerando a obrigação do mediador como uma obrigação de meios:

1 - «*I - O contrato de mediação imobiliária é um negócio jurídico bilateral, oneroso e sinalagmático, que gera para o mediador uma **obrigação de meios** e não de resultado*». – Ac. STJ de 19-04-2012, Revista n.º 1634/05.2TCSNT.L1.S1 - 2.ª Secção, Álvaro Rodrigues.

2 - «*O mediador **obriga-se a uma actividade, que não a um resultado, embora seja em função da realização do negócio que ele desenvolve toda a sua actividade, sendo a sua remuneração, em princípio, apenas devida se o negócio se efectivar***». - Ac. STJ de 29-03-2011, Revista n.º 2439/07.1TBPTM.E1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

3 - «*Como resulta do disposto no n.º 3 do art. 3.º do DL n.º 77/99, a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem o negócio visado pelo contrato de mediação venha a ser celebrado*». - Ac. STJ de 03-04-2008, Revista n.º 4498/07 - 2.ª Secção, Santos Bernardino.

4 - «*1 - Integra um contrato de mediação imobiliária aquele em que uma das partes se obriga a conseguir interessado para certo negócio e a aproximar esse interessado da outra parte*». - Ac. STJ de 28-05-2002, Revista n.º 1609/02 – 7ª Secção, Dionísio Correia.

5 - «*O comitente só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, a obrigação de meios que lhe incumbe há-de desembocar no resultado pretendido...*» - Ac. STJ de 28.04.2009, Proc. 29/09.3YFLSB – Fonseca Ramos.

<sup>44</sup> Ao prescrever que a actividade de mediação imobiliária era aquela em que, por contrato, uma empresa se «*obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio*» que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel (*Idem* no artº 3º do Dec.Lei nº 77/99). No (anterior) DL 285/92 dizia-se, também, que a mediadora se *obrigava a conseguir interessado* para dado negócio.

6 - Acórdão do STJ de 28/04/2009, proc. 29/09.3YFLSB – «Sendo a actividade do mediador, no essencial, e durante o iter contratual, ao menos até à obtenção de interessado com quem o incumbente celebre o negócio visado, uma obrigação de meios e, uma vez que o contrato para o mediador, comporta uma certa margem de aleatoriedade (a retribuição só será paga se o negócio se concretizar em virtude da acção do mediador) correm por sua conta as despesas feitas na busca de interessado no negócio, pelo que essas despesas, a menos que diversamente tenha sido convencionado, não são autónomas, não podendo ser exigidas ao incumbente se o negócio não foi celebrado, por mor da actuação do mediador».

7 - Acórdão do TRL de 14/04/2011, proc. 5500/05.3TJLSB.L1-6 – «No dizer do acórdão do STJ de 28.04.2009, cuja doutrina se acompanha, “O comitente só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, a obrigação de meios que lhe incumbe há de desembocar no resultado pretendido – a celebração do negócio para que foi mandatado o mediador (...)”».

8 - «I - Nos casos mais comuns de contrato de mediação imobiliária, o mediador fica tão-somente incumbido de diligenciar no sentido de encontrar interessados para certo negócio, e preparar depois a respectiva conclusão; ele obriga-se assim a uma actividade, não a um resultado, embora este seja para si desejável na medida em que corresponde ao seu próprio interesse de lucro» - Ac. STJ de 5.6.1996, proc. JSTJ00030226 – Metello de Nápoles.

9 - «Tem sido entendimento da doutrina e da jurisprudência que a função do mediador consiste em pôr em contacto duas ou mais partes interessadas em realizar uma operação que é, usualmente, comercial, desenvolvendo, assim, uma actividade de carácter material e preparatória, já que se limita a facilitar a conclusão de contratos, sendo a sua actividade, essencialmente, não jurídica.» - Ac. RL de 05.04.2011, proc. 700/09.0TVLSB-C.L1-7, Roque Nogueira.

10 - Acórdão do TRP de 02/11/2009, proc. 1913/08.7TJPRT.P1 – «Por via destes normativos, que correspondem à regulação constante do regime pretérito, a doutrina e a jurisprudência têm definido o contrato de mediação imobiliária como um contrato de prestação de serviços (artigo 1145.º do Código Civil), mediante o qual o mediador assume uma obrigação de meios, consubstanciada na obrigação de aproximar duas ou mais pessoas, com vista à celebração de um certo negócio, mediante retribuição».

11 - Acórdão do TRC de 23/04/2002, CJ 2002, II, 30 – «Temos, assim, que o mediador se obriga a uma actividade, que não a um resultado, embora, seja em função da realização do negócio que ele desenvolve toda a sua actividade».

12 - Acórdão do TRE de 29/03/2007, proc. 2824/06-3 – «nos casos mais comuns de contrato de mediação imobiliária, o mediador fica tão-somente incumbido de diligenciar no sentido de encontrar interessados para certo negócio e preparar depois a respectiva conclusão; ele obriga-se assim a uma actividade, não a um resultado».

13 - Acórdão do TRE de 03/12/2008, CJ 2008, V, 254 – «*O contrato de Mediação Imobiliária é um negócio jurídico bilateral, oneroso e sinalagmático que gera para o mediador uma obrigação de meios e não de resultado, como claramente se recorta até da própria definição legis gizada pelo art. 2.º*».

14 - «*I – O mediador, que exerce uma actividade essencialmente de carácter material e em nome próprio, obriga-se perante o comitente apenas a diligenciar por conseguir interessado em certo negócio e a aproximá-lo daquele (facilitando a conclusão do negócio).*» - Ac. TRP de 19.02.2009, José Ferraz.

15 - Acórdão do TRE de 17/03/2010, proc. 898/07.1TBABF.E1 – «*A doutrina e a jurisprudência têm definido o contrato de mediação imobiliária como um contrato de prestação de serviços (artigo 1145.º do Código Civil), mediante o qual o mediador assume uma obrigação de meios, consubstanciada na obrigação de aproximar duas ou mais pessoas, com vista à celebração de um certo negócio, mediante retribuição*».

#### **a.1.2. Ou considerando a obrigação do mediador como uma obrigação de resultado**

1 - Acórdão do TRL de 14/04/2011, proc. 761/07.6TCFUN.L1-2 – «*pese embora o carácter tendencial da distinção entre obrigações de meios e de resultado, pode considerar-se que o contrato de mediação imobiliária se reconduz a uma obrigação de resultado. Esta conclusão resulta clara, quer da própria noção ínsita no citado artigo 2º do Decreto-Lei 211/2004, quer sobretudo do nº 1 do artigo 18º do mesmo diploma, no qual se reproduz (...) a necessidade de concretização do negócio visado pelo exercício da actividade de mediação, não se podendo limitar à promoção da venda*».

2 - «*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*» - Ac. TRP de 21.03.2013, proc. 582/12.4TJPRT.P1, Fernando Samões.

3 - Acórdão do TRP de 02/06/2011, proc. 141/09.9TBMAI.P1 – «*Integrando, como se disse, a categoria dos contratos de prestação de serviços (...), a mediação é um contrato de resultado e não de mera actividade, compreendendo-se que, por regra, sem a obtenção do objectivo contratado não seja devida remuneração*».

4 - «*I - Do regime legal do contrato de mediação imobiliária regulado no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20-08, infere-se que a prestação do mediador é de resultado e só lhe confere o direito à totalidade da remuneração se o negócio visado pelo contrato de mediação vier a ser concluído por acção exclusiva do mediador*» - Ac. TRP de 03.03.2009, proc. 0827745, Guerra Banha.

5 - Acórdão do TRP de 15/07/2009, proc. 2187/07.2TBVRL.P1 – «*O contrato de mediação imobiliária é um contrato de prestação de serviços. Logo, na óptica do mediador, a sua obrigação consubstancia-se em **proporcionar ao comitente um certo resultado da sua actividade** – art. 1154 do CC (...). Tal resultado é a obtenção ou concretização de um negócio atinente a um determinado imóvel*».

6 - Acórdão do TRC de 16/10/2007, proc. 408/05.5TBCTB.C1 – «*Verifica-se, assim, que a obrigação principal do mediador é a de aproximar diferentes pessoas, através da sua intermediação, na busca comum e convergente para a celebração de um contrato entre ambas (obrigação de fazer), numa relação de causa/efeito (obrigação de resultado)*».

7 - Acórdão do TRE de 15/09/2010, proc. 2439/07.1TBPTM.E1 – «*Temos por isso que a obrigação do mediador se caracteriza como uma obrigação de resultado, por haver nela “perfeita coincidência entre a realização da prestação devida e a plena satisfação do interesse do credor” (...) traduzindo-se o resultado no contrato de mediação imobiliária “na celebração ou conclusão do negócio visado pelo exercício da mediação”*».

### a.1.3. Ou mesmo considerando a obrigação do mediador como de meios ... e de resultado<sup>45</sup>

\*

Bem pertinentes são as observações – a propósito da argumentação, no geral, vertida nalguns dos arestos citados – tecidas por HIGINA ORVALHO CASTELO<sup>46</sup>:

«Os acórdãos que vêm a prestação do mediador como uma obrigação de resultado incorrem, com frequência, em pelo menos um dos seguintes erros: a) identificação entre o conteúdo da obrigação do mediador e um evento futuro e incerto do qual as partes fazem depender a remuneração; b) entendimento de que o **resultado** contido na noção de contrato de prestação de serviço (a cuja categoria, indubitavelmente, o contrato de mediação pertence), constante do art. 1154 do Código Civil, **implica que o prestador de serviço assume uma obrigação de resultado**. No entanto, os contratos de prestação de serviço, implicando sempre obrigações de *facere*, comportam quer obrigações de *resultado* quer obrigações de *meios*, sendo precisamente no campo dos contratos de prestação de serviço que a classificação se revela mais útil...  
(...).

Segundo entendo, a **obrigação que os dois regimes imediatamente anteriores ao RJAMI (2004 e 1999) descreviam como a típica do mediador imobiliário** – independentemente de as partes poderem concretizar as suas obrigações de forma diferente – classificava-se como

<sup>45</sup> «I- O contrato de mediação imobiliária é um contrato de prestação de serviços e, como tal, não apenas de meios mas também de resultado — artº 1154º do CC - qual seja, a realização do negócio consensualizado pelo terceiro angariado» - Ac. TRP de 15.07.2009, proc. 2187/07.2TBVRL.P1, Carlos Moreira.

<sup>46</sup> “O Contrato de Mediação”, pp 397-399.



obrigação de meios. Naturalmente que, como em todas as obrigações, tinha um resultado no horizonte, sendo para a sua consecução que se orientava a prestação. Esse resultado, apto a satisfazer o interesse do credor, era o de conseguir pessoa interessada em ser contraparte do cliente no desejado contrato. A prestação típica do mediador consistia, assim, em diligenciar no sentido de alcançar aquele resultado, ou seja, em desenvolver os atos suficientes e adequados à obtenção do resultado, sendo por referência a este que se aferia a bondade dos meios empregados.

No contrato de mediação, para além da atividade suscetível de alcançar **o resultado** correspondente ao interesse do credor, existe um acontecimento final que desempenha um especial papel no contrato, na medida em que **é condição necessária do nascimento do direito do mediador à remuneração. Este acontecimento não pode consubstanciar a obrigação do mediador uma vez que está fora da sua disponibilidade**, dependendo do conjunto das vontades do cliente e do terceiro angariado.»<sup>47</sup>.

Parece evidente a justeza destas asserções.

#### **a. 2. Após a vigência do RJAMI (Lei nº 15/2013)**

Agora, estipulando-se um vasto leque de negócios visados pelo contrato de mediação imobiliária (cfr. artº 2º/1<sup>48</sup>), a prestação do mediador passou a ser entendida de forma diferente: ao invés do entendimento insito nos arts. 2º/1 do DL 211/2004 e 3º/1 do DL 77/99, de 16 de Março (que estipulavam que *“a actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise...”*), agora, tal *“actividade de mediação imobiliária “consiste na procura, por parte das empresas, ... de destinatários para a realização de negócios...”*.

Obriga-se a diligenciar no sentido de procurar interessado no negócio visado no contrato. **Mas... não se obriga a encontrar mesmo esse interessado que leve a cabo o negócio. É que não depende do mediador a realização do negócio visado**, pois isso depende das vontades do cliente e do interessado encontrado. Daí que **não faça parte da obrigação do mediador garantir o negócio, mas, sim, a procura de destinatário para o mesmo** (se fará, ou não, o negócio, logo se verá; mas isso já nada tem a ver com o contrato de mediação imobiliária).

A actividade do mediador deixou, assim, de ficar “reduzida” a uma simples obrigação, passando a ter bem maior amplitude, devendo a vinculação contratual do mediador e os seus termos e dimensão ser vista e analisada caso a caso. «O mediador desenvolverá a actividade pretendida pelo seu cliente no interesse de ambos, sabendo que só será remunerado se for bem sucedido na procura e se, na sequência disso, o cliente vier a celebrar o contrato desejado, celebração que se mantém na disponibilidade deste. A faculdade do mediador tem como contraponto a liberdade do cliente relativamente à celebração do contrato desejado –

<sup>47</sup> Os destaques são da nossa autoria.

<sup>48</sup> Que reza: «A actividade de mediação imobiliária «consiste 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 objecto bens imóveis».

sem prejuízo de casos especiais, como o contrato com cláusula de exclusividade ou o contrato de leilão, e da proibição do abuso de direito.»<sup>49</sup>.

1 - «II - Para que ocorra uma mediação basta que, como consequência dos actos de promoção e facilitação envidados pelo mediador, se perfeccione o contrato a que as mesmas tendem, através da concorrência da oferta realizada por uma das partes e a consequente aceitação pela outra, **não se exigindo a sua posterior consumação, pois que este resultado é independente da vontade do mediador, a não ser que se haja responsabilizado expressamente de o obter, através de um pacto especial de garantia no qual assumo o bom fim da operação.**» - Ac. STJ de 1.4.2014, proc. 894/11.4TBGRD.C1.S1- Gabriel Catarino.

2 - «Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; **a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio, raramente, conclui, sendo indiferente que este intervenha na fase final do negócio**» - Ac. TRG de 23.10.2014, proc. 49320/12.9YIPRT.G1, Manuel Bargado.

3 - «O contrato de mediação imobiliária é um contrato bilateral e oneroso: o mediador **obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado**» (Ac. STJ de 12.12.2013, proc. 135/11.4TVPRT.G1.S1, Granja da Fonseca).

## b. Da remuneração

Trata-se (como vimos da noção de mediação plasmada supra<sup>50</sup>) **de um elemento essencial do contrato: a sua onerosidade**<sup>51</sup>. Essencialidade essa que a jurisprudência estende à **forma da remuneração**, ao ponto de, por entender que a forma de remuneração é um elemento essencial do contrato de mediação imobiliária e **não uma cláusula acessória ou adicional**, qualquer alteração da cláusula atinente à forma da remuneração (cfr. cit. artº 16º/2/c) da Lei 15/2013) – modificação essa perfeitamente admissível ao abrigo do disposto no artº 406º/1 do CCivil – **terá de obedecer à forma escrita, sob pena de nulidade** nos termos do art.º 220º do mesmo Código<sup>52</sup>.

### b. 1. Por quem é devida?

Obviamente, pelo cliente, pois que foi ele quem contratou o serviços da mediadora. **Sem embargo de**, quer a mediadora e o destinatário, quer o cliente da mediadora e o destinatário, quer mesmo os três em conjunto, **poderem acordar que a remuneração seja (parcial ou totalmente) devida pelo destinatário do negócio** – teremos, então, uma **assunção cumulativa**

<sup>49</sup> HIGINA ORVALHO CASTELO, *O Contrato de Mediação*, cit., pp 401.

<sup>50</sup> O contrato de mediação é o contrato pelo qual uma parte (o mediador) se vincula para com a outra (o solicitante) a, de modo independente e mediante retribuição, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre este último e terceiros (os solicitados) com vista à eventual conclusão definitiva de negócio jurídico.

<sup>51</sup> O artº 16º/2/b da Lei nº 15/2013 impõe que as **condições de remuneração da empresa... constem, obrigatoriamente, do contrato, sob pena de nulidade** (nº5).

<sup>52</sup> Cfr. Ac. STJ de 31-01-2002, Revista n.º 4083/01 – 7ª Secção, Oliveira Barros.

da dívida (que era do cliente da mediadora) por banda do destinatário. O que a al. a) do n.º 2 do art.º 17.º do RJAMI proíbe é apenas que a empresa de mediação receba “*remuneração de cliente e destinatários no mesmo negócio*”, ou seja, **receba duas vezes pelo mesmo serviço!**

Tal **assunção de dívida** é perfeitamente admissível. Com efeito, diz o n.º 1 do art. 595.º do CC que pode verificar-se a transmissão a título singular de uma dívida por contrato entre o antigo e o novo devedor, ratificado pelo credor (al. a)) ou por contrato entre o novo devedor e o credor, com ou sem consentimento do antigo devedor (al. b)). Mas (lembra-se) em qualquer dos casos, a transmissão só exonera o antigo devedor **havendo declaração expressa do credor**<sup>53</sup>; de contrário, o antigo devedor (originário) responde solidariamente com o novo obrigado (n.º 2 do mesmo normativo).

Pode acontecer que **cliente e destinatário sejam ambos clientes da mediadora (v.g.,** se A contrata a mediadora para angariar um cliente interessado na compra do seu prédio e B também a contrata para... que lhe encontre um prédio que deseja comprar, vindo ambos os contratos de mediação imobiliária a terminar pela venda do prédio de A ao B).

Parece que seria incorrecto que a mediadora viesse a exigir de ambos os clientes por inteiro a comissão acordada. Assim, **é justo que cada um dos clientes pague a remuneração correspondente a metade daquela que no respectivo contrato acordou com a mediadora.** É isso que melhor se ajusta à letra da al. a) do n.º 2 do citado art.º 17.º do RJAMI.

A este ponto voltaremos mais à frente.

## b. 2. Quando é devida?

Dispõe para tal o art.º 19.º do RJAMI<sup>54</sup>.

Deste normativo resulta que a remuneração é devida **aquando da conclusão e perfeição do negócio visado** pelo exercício da mediação ou aquando da outorga do contrato-promessa –

<sup>53</sup> Ver Ac da RP de 12.05.03 in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), segundo o qual: a assunção de dívida só é liberatória ou exclusiva, exonerando o primitivo devedor, quando haja declaração expressa do credor nesse sentido; na falta dessa declaração expressa do credor, a assunção de dívida é meramente cumulativa, não ficando exonerado o primitivo devedor e podendo por isso o credor exigir o cumprimento da obrigação a qualquer dos devedores.

<sup>54</sup> Que reza assim:

«Artigo 19.º

### **Remuneração da empresa**

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 trespasante do bem imóvel.**

3 - Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respectivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de **adiantamento por conta da remuneração** acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize.

4 - O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objecto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel.

5 - O disposto nos números anteriores aplica -se apenas a contratos sujeitos à lei portuguesa.».

mas, neste caso, apenas se no contrato de mediação estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase.

Ou seja, para haver lugar à remuneração, **não basta à mediadora a “procura, (...) de destinatários para a realização de negócios”** (artº 2º/1 do RJAMI). Nem, sequer, que o contrato visado seja, de facto, levado a efeito.

**Exige-se, agora – para além da conclusão do negócio –, ainda, que o negócio (concluído) esteja perfeito** (*ut* artº 19º/1 do RJAMI), isto é, que seja... **eficaz** (não ferido de invalidade absoluta ou pendente de condição suspensiva ou em que se venha a verificar a condição resolutiva de que estava dependente). Daí que **(por princípio...<sup>55</sup>), sendo nulo o contrato, não haver lugar à remuneração<sup>56</sup>.**

A ligação do pagamento da comissão acordada à **conclusão** de negócio pretendido (compra e venda, arrendamento, trespasse, etc...)<sup>57</sup> é uma exigência que **tem particular sentido quando a mediadora não tem a exclusividade da mediação**. É que, podendo, neste caso, os vendedores realizar o negócio projectado, quer por eles próprios, quer através de outra empresa mediadora, **então mais se exige a conclusão daquele**.

Como se vinha dizendo, é, de facto, entendimento pacífico, na doutrina e na jurisprudência, que no contrato de mediação imobiliária **a regra é a de que a remuneração da empresa mediadora só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação**, ou seja, que a comissão do mediador apenas é devida **quando a sua actividade tenha contribuído, de forma determinante, para a celebração (e perfeição) do negócio**, por via da aproximação do comitente com terceiros para o efeito.

Como não podia deixar de ser.

**Salvo, claro, acordo expresso em sentido contrário** (as partes outorgantes são livres de acordar, querendo, uma indemnização... mesmo que o negócio não se venha a concretizar).

<sup>55</sup> Ressalvam-se, v.g., as situações de invocação de nulidade em... **abuso de direito** (cfr. mais à frente).

**Ou... outras.**

Assim, v.g.:

«... tendo a mediadora desenvolvido todos os actos necessários à celebração do negócio e vindo este a ser celebrado, **sem que contudo os respectivos contraentes tenham observado os requisitos formais do mesmo (reconhecimento notarial das assinaturas) a subsequente declaração de nulidade do negócio não pode afectar o direito da mediadora à comissão.**

III - A mediadora não tem de intervir na celebração do negócio **nem lhe compete definir os termos acordados pelos contraentes, incluindo a observância de requisitos formais.**» - Ac. RL de 20.01.2011, proc. 5237/04.OYXLSB.L1-8, António Valente.

<sup>56</sup> *Idem*, caso se tenha sujeito a exigência da remuneração a uma condição suspensiva, apenas será devida se tal condição se verificar.

Há quem apelide esta condição de... *imprópria*:

«II- **O pagamento só é devido quando o negócio se realize e, por isso, o contrato bilateral de mediação obriga o mediador ao pagamento uma vez verificada a condição legal ou imprópria da conclusão do negócio visado.**» - Ac. RL de 11.11.2004, proc. 5439/2004-8, Salazar Casanova.

<sup>57</sup> «A actividade de mediação imobiliária não pode limitar-se à promoção do negócio visado, tendo também de alcançar a conclusão desse negócio, **sendo a remuneração do mediador, em princípio, apenas devida se o negócio se efectivar...**» - Ac. STJ, de 13-11-2012, Revista n.º 3401/07.OTVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

Efectivamente, só isto tem pleno sentido – e só assim os potenciais clientes da mediadora se sentirão com o à vontade necessário para recorrerem aos seus serviços: sabem que só pagam se... se a mediadora angariar interessado no negócio e este se concretize de forma...perfeita (eficaz).

Portanto, não concretizado o negócio, não há que pagar qualquer remuneração; **se assim não fosse, então o dono do imóvel ver-se-ia na contingência de remunerar a mediadora por cada interessado (2, 5 ou...20) que aquela lhe indicasse!** Era injustificada e sem qualquer sentido esta posição, a qual, a vingar, levaria a que ninguém procurasse as empresas de mediação (que assim veriam os seus “negócios” a definhar...) para angariação de potenciais clientes sabendo que teria de pagar comissão mesmo que tal intervenção não levasse à concretização do negócio visado!

**Assim, v.g.:**

*«I - De acordo com a regra geral prevista no artº 18º do DL 211/04, de 20 de Agosto» - cfr., também, o artº 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (Remuneração da empresa) – «, **não basta angariar um qualquer candidato a negociar com o cliente dono do imóvel; isto porque, o contrato de mediação é, essencialmente, um contrato para a obtenção de um negócio: a empresa de mediação cumpre a sua obrigação contratual quando encontra um terceiro com quem o contrato visado com a mediação venha a ser efectivamente celebrado; pelo que o mediador só pode reclamar a remuneração no momento em que, entre o comitente e a entidade angariada, for concluído o negócio visado pelo exercício da mediação.***

*II - Isto é assim a ponto de, não obstante todo o empenho na actividade de angariação de interessado e o êxito dessa diligência, se o negócio não vier a concluir-se, não há lugar a remuneração!*

*III - Como se refere no Ac. do STJ de 03/04/2008 (Santos Bernardino) – in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) – “... **Esta é uma fatalidade com que as empresas de mediação, que são comerciantes, que exercem uma actividade comercial numa economia de mercado têm de viver e é nesse pressuposto que a desempenham, sendo que as percentagens cobradas sobre o valor das vendas que ajudam a concretizar têm já em conta o risco normal, a álea que é inerente a essa actividade...**”<sup>58</sup>».*

*Idem*, o seguinte aresto:

*«O direito da mediadora à retribuição acordada no âmbito de um contrato de mediação imobiliária pressupõe, por regra e sem prejuízo das excepções previstas na lei, que a mediadora tenha desenvolvido uma concreta actividade no sentido de angariar um interessado para a celebração do negócio, que o negócio visado pelo contrato de mediação tenha sido concretizado e que este negócio tenha sido celebrado com um terceiro angariado pela mediadora, de tal modo que se possa afirmar que a conclusão do contrato foi o resultado da actividade desenvolvida pela mediadora em virtude de esta se integrar na cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido, ainda que não tenha sido a única causa.*

<sup>58</sup> Ac. RL de 17.02.2011, proc., 3452/07.4TVLSB.L1-8, - Maria Amélia Ameixoeira.

*Para que a mediadora tenha direito à remuneração acordada **não basta, no entanto, que o interessado com quem vem a ser celebrado o negócio a tenha contactado, tal como não basta que o tenha acompanhado numa visita ao imóvel, ainda que tenham sido esse contacto e essa visita que despoletaram** nesse terceiro o interesse no negócio que, mais tarde, se veio a concretizar.*

*Para que a mediadora tenha direito a tal remuneração **será ainda necessário que tenha apresentado esse interessado ao seu cliente** (ainda que seja pelo mero fornecimento da identificação das pessoas que a contactam e às quais proporciona uma visita ao imóvel) **ou que, de qualquer forma, tenha potenciado ou facilitado o contacto entre ambos, promovendo a sua aproximação, já que é este o cerne da mediação e o conteúdo essencial da prestação a que se obrigou pelo contrato de mediação.***

*Assim, se, no âmbito de um contrato de mediação em regime de **não exclusividade**, o proprietário do imóvel celebra o negócio visado na mediação com um terceiro que o contacta directamente, não obstante já ter contactado a mediadora e visitado o imóvel por intermédio desta, e não tendo ficado provado que tenha sido a mediadora a apresentar – por qualquer meio – esse interessado ao seu cliente ou que a mediadora tenha informado oportunamente o seu cliente de que tal interessado a havia contactado e que, por intermédio dela, havia visitado o imóvel e não estando sequer provado que, à data da celebração do negócio, o proprietário (cliente da mediadora) tivesse conhecimento daquele contacto e visita, não estão reunidos os necessários pressupostos para que possa ser reconhecido à mediadora o direito à retribuição acordada no contrato de mediação.»<sup>59</sup>.*

Do explanado se conclui, portanto, **a contrario, que mesmo que a mediadora se tenha empenhado imenso na busca de interessados** na conclusão do negócio, **se o negócio não se concretizar, não haverá lugar a remuneração, suportando, então, o mediador o risco da sua actividade comercial** – ressalvadas, porém, as excepções prevista no artº 19º da Lei 15/2013.

\*

**Estas asserções valem também para a situação em que o contrato de mediação é celebrado em regime de exclusividade** – ut artº 19º/2 do RJAMI (*Idem*, 19º/2 e 20º/3 DL 77/99, de 16 de Março e 18º/2 do DL 211/2004, de 20 de Agosto): **exige-se, também aqui, a conclusão e perfeição do negócio, a não ser que** (caso, portanto, em que a remuneração é devida sem a concretização do negócio...) o mesmo se “*não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel*” (nº 2, *fine*).

**Outra situação excepcional em que a remuneração da empresa mediadora pode ser devida é a de ter sido celebrado contrato-promessa** relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação e as partes terem previsto o pagamento da remuneração após a sua celebração (artº 19º/1).

\*

<sup>59</sup> Ac. TRC de 17.12.2014, proc. 242/11.3TBNZR.C1, Catarina Gonçalves.



Também se tem entendido que a existência de um contrato de mediação em **regime de exclusividade** (situação a ver mais à frente...) **autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros**, facilitando o negócio (ou seja, presunção de existência do nexo causal), sendo devida a remuneração<sup>60</sup>.

Porém,

*«I – Não é de conceder uma presunção de facto quanto à verificação de nexo de causalidade entre a actividade de mediadora imobiliária, contratada em regime de exclusividade, e uma venda efectuada mais de um ano depois de denunciado o contrato de mediação, sendo essa denúncia efectuada nos termos contratualmente previstos. II – Tal não exclui porém a verificação, no confronto da factualidade apurada, desse nexo de causalidade, fundamentando o direito à comissão acordada.»<sup>61</sup>.*

\*

Deve, ainda, anotar-se que, sendo certo que a remuneração apenas é devida com a conclusão (e perfeição) do negócio visado – salvo na situações excepcional prevista no nº 2 do artº 19º - , significa, também, que **o direito à remuneração não é minimamente afectado pelo ulterior desfecho do negócio visado** que, efectivamente, foi celebrado: **se este contrato, posteriormente à sua celebração, não foi (por uma ou ambas as partes) correcta ou inteiramente cumprido ou executado, isso em nada atinge o direito da mediadora**. De facto, são realidades bem distintas a conclusão do contrato e o seu cumprimento, ou execução.

- **Outra jurisprudência relevante**

Encontrou-se ainda outra jurisprudência sobre esta temática da **remuneração do mediador** – *maxime* acerca dos pressupostos necessários para a sua exigibilidade (*conclusão e perfeição do negócio...; nexo causal...*).

1 - *«No contrato de mediação imobiliária a prestação da mediadora só se considera satisfeita, em princípio, com a concretização do negócio visado por aquele contrato, porque a esse fim tende a actividade de mediação»* - Ac. TRC de 10.07.2007, proc. 3631/05.9TB AVR.C1, Ferreira de Barros.

2 - *«Tendo a mediadora direito à remuneração desde que conseguisse um interessado que concretizasse o negócio, como efectivamente aconteceu, está o réu obrigado ao pagamento da remuneração estabelecida no acordo.»* - Ac. do STJ de 29-09-2011, Revista n.º 6067/07.3TCLRS.L1.S1 - 7.ª Secção, Sérgio Poças.

<sup>60</sup> Cfr. ac. STJ de 10.10.20102, proc. 02B2469 (Moitinho de Almeida).

<sup>61</sup> Ac. RL de 20.03.2015, proc. 3199/08-4TBCLD.L1-2, Ezaguy Martins.



3 - *«Não tendo sido obtida a celebração do negócio visado, excluído fica o direito à remuneração nos termos contratualmente acordados.»* - Ac. RL de 12.07.2012, Proc. 1187/11.2TBPDL.L1-7, Ana Resende.

4 - *«I - No contrato de mediação imobiliária, a regra é a de que remuneração da empresa mediadora só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.*

*II - Excepcionalmente, a remuneração da empresa mediadora pode ser devida nos 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 ou se for celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação e as partes tiverem previsto o pagamento da remuneração após a sua celebração.»* - Ac. STJ de 22-01-2009, Revista n.º 976/08 - 2.ª Secção, Rodrigues dos Santos

5 - *«I - A remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação - art. 19.º do DL n.º 77/99, de 16-03 - e com a venda ao cliente angariado pelo mediador.*

*II - Para tanto, deverá o mediador demonstrar que o comprador foi angariado por si ou que a venda em causa, apesar de ter sido feita a um terceiro, foi-o simuladamente, para encobrir o verdadeiro comprador - o cliente angariado pelo mediador.»* - Ac. STJ de 23-04-2009, Revista n.º 204/07.5TVPRT.S1 - 7.ª Secção, Custódio Montes.

6 - *«IV - Como resulta do disposto no n.º 3 do art. 3.º do DL n.º 77/99, a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem o negócio visado pelo contrato de mediação venha a ser celebrado.*

*V - Por isso, só se e quando esse negócio for concluído - e concluído com o angariado - é que o mediador tem jus à remuneração.»* - Ac. STJ de 03-04-2008, Revista n.º 4498/07 - 2.ª Secção, Santos Bernardino.

7 - *«II - Em regra, a remuneração só é devida ao mediador com a conclusão e perfeição do negócio visado.»* - Ac. STJ de 28-05-2002, Revista n.º 1609/02 - 7ª Secção, Dionísio Correia.

8 - *«De acordo com o art.º 18/1, a comissão só se vence com a outorga do contrato visado pelo contrato de mediação; a cláusula contratual 4.ª harmoniza-se perfeitamente com o disposto no art.º 18/1 e 18/2/b do citado diploma: não tendo havido contrato-promessa (que normalmente existe mas no caso não chegou a existir pela actuação do Réu), do n.º 1 do art.º 18 resulta que a comissão é devida com a conclusão do negócio visado neste caso a compra e venda, pelo que existe prazo certo para o pagamento da comissão que é a celebração da escritura de compra e venda.»* - Ac. RL de 08.03.2012, proc. 1724/09.2T2AMD.L1-2, Vaz Gomes.

9 - *«Tendo a angariada comunicado a sua disponibilidade para vir a celebrar o contrato promessa de compra e venda, mas estabelecendo condições, tal permite considerar que o desenvolvimento das negociações não era ainda de molde a autorizar uma total confiança na*

**conclusão do contrato, em termos tais passíveis de gerarem o dever de indemnizar»** - RL de 12.07.2012, Proc.1187/11.2TBPD.L1-7, Ana Resende.

10 - «I- A contraprestação a pagar pelo comitente à entidade mediadora **depende da conclusão e perfeição do negócio a celebrar** entre aquele e o terceiro angariado, devendo a actividade mediadora **ser causal do resultado** produzido.

II- Efectivamente, o pagamento da comissão acordada encontra-se ligado à conclusão de negócio pretendido, no caso a projectada venda, sendo que, quando a mediadora não tem a exclusividade da mediação, o que quer dizer que os vendedores podem realizar o negócio projectado quer por eles próprios quer através de outra empresa mediadora, mais se exige a conclusão daquele» - Ac. RL de 14.04.2011, proc. 5500/05.3TJLSB.L1-6, Maria Manuela Gomes.

11 - «De acordo com a regra geral a remuneração devida pelo mediador depende da celebração do contrato promovido, mediante a sua intervenção, **sendo, em princípio, insuficiente o desenvolvimento, pela empresa mediadora, de diligências no sentido de conseguir o fim em vista.**» - Ac. RL de 14.04.2011, proc. 761/07.6TCFUN.L1-2, Ondina Carmo Alves.

12 - «No contrato de mediação imobiliária, embora a actividade essencial do mediador se consubstancie no desenvolvimento de acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente e de acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões (conforme resulta do disposto no nº 2 do referido artº. 2º do DL nº 211/2004, de 20.08), **a remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício de mediação.**» - Ac. RL de 17.03.2011, proc. 33245/08.5YIPRT.L1-2, Isabel Canadas.

13 - «I - Num contrato de mediação imobiliária celebrado anteriormente à entrada em vigor do regime estabelecido no DL nº 285/92 de 19/12, o direito à comissão decorre da actividade da mediadora, não só encontrando interessado para o negócio mediado e aproximando as partes com vista à sua celebração, **mas também da efectiva celebração do negócio.**

II - Contudo, **tendo a mediadora desenvolvido todos os actos necessários à celebração do negócio e vindo este a ser celebrado**, sem que contudo os respectivos contraentes tenham observado os requisitos formais do mesmo (reconhecimento notarial das assinaturas) **a subsequente declaração de nulidade do negócio não pode afectar o direito da mediadora à comissão.**

III - A mediadora não tem de intervir na celebração do negócio **nem lhe compete definir os termos acordados pelos contraentes, incluindo a observância de requisitos formais.**» - Ac. RL de 20.01.2011, proc. 5237/04.OYXLSB.L1-8, António Valente.

14 - «... a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem o contrato visado venha a ser celebrado, pelo que o fim da mediação só é alcançado com a concretização desse negócio com a entidade angariada.

3. Segundo o preceituado no nº 1 do artigo 19º do Dec.-Lei nº 77/99, então em vigor, **a remuneração só é devida com a conclusão do negócio visado pelo exercício da mediação com a entidade desse modo angariada; não obstante todo o empenho do mediador, se tal negócio não se concretizar, não haverá lugar a remuneração, ressalvadas, porém, as exceções do nº 2 do mencionado artigo, suportando o mediador o risco da sua actividade comercial.**» - Ac. RL de 30.10.2010, proc. 3671/08.6TBALM.L1-7, Tomé Gomes.

15 - «O cliente da mediadora imobiliária **deve pagar a esta a comissão acordada, mesmo que venda o imóvel a preço inferior ao previsto no contrato de mediação, no caso de ter aceite vender a casa a comprador angariado pela mediadora.**» - Ac. RL de 26.11.2010, proc. 724/07.1TBSSB.L1-2, Jorge Leal.

16 - *Idem*

«I - No contrato de mediação imobiliária o mediador adquire direito à comissão quando a sua actividade contribuiu para a celebração do negócio, determinando a aproximação do comitente com terceiros.

II – **O mediador mantém o direito à remuneração, ainda que a venda se tenha efectuado por valor inferior ao que os réus pretendiam no contrato de mediação, pois o negócio visado era a venda das fracções autónomas, sendo o preço apenas um dos elementos do negócio, na inteira disponibilidade do vendedor.**» - Ac. TRG de 29.09.2014, proc. 1651/11.3TBCL.G1, Eva Almeida.

17 - *Idem*

«VII - Se, encontrados interessados no negócio pretendido de venda, o **preço final da mesma for, então, alterado, por livre e mútuo acordo** entre os comitentes e os interessados no negócio, **tal tem a ver com a compra e venda e não com a mediação.**

VIII - Entendendo-se que tem interesse para caracterizar o negócio que se visa com a mediação, então, **a exigência de passar esse novo valor para a forma escrita, por ser uma estipulação posterior ao documento, e por não se ver que nisso haja razão especial da lei, então o novo preço não carece de forma escrita para relevar em face do contrato de mediação – artigo 221º-2 do Código Civil.** » - Ac. RL de 16.10.2007, proc. 7541/2007-1, Rui Moura.

18- *Idem*

«O facto de o **negócio se ter realizado por um valor inferior ao inicialmente previsto, em nada interfere com o direito à remuneração por parte do mediador. Afinal isso é uma questão que está na livre disponibilidade do vendedor de aceitar ou não a redução de preço proposta pelo comprador, que se reporta ao contrato de compra e venda e não ao da mediação.**» - Ac. TRE de 17.03.2010, proc. 898/07.1TBABF.E1, Bernardo Domingos.

19 - «III - Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio, raramente, conclui, sendo indiferente que este intervenha na fase final do negócio.

IV - Tendo o **interessado apresentado uma proposta inferior ao preço de venda previsto no contrato de mediação imobiliária, a qual não foi aceite pelo comitente, a não realização do**

*negócio visado não ocorre por culpa deste último, não sendo devida qualquer remuneração ao mediador.» - Ac. TRG de 23.10.2014, proc. 49320/12.9YIPRT.G1, Manuel Bargado.*

20 - *«O contrato de mediação imobiliária importa que o mediador tenha sido, expressa ou tacitamente incumbido pelo comitente, que só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio incumbido for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, a retribuição só é devida com a conclusão do contrato definitivo: não bastam esforços nesse sentido.*

*Atenta o facto de não haver sido firmado entre as partes o regime de exclusividade, não obstante a intervenção da A, o papel desempenhado pelo R, neste caso concreto, foi causal da concretização do contrato de compra e venda do imóvel. Por isso, não há lugar à retribuição, mas apenas e tão só à responsabilização contratual deste último, por não ter mantido o preço fixado com a A.» - Ac. RL de 04.03.2010, proc. 816/08.OYXLSB.L1-8, Teresa Prazeres Pais.*

21 - *«I- No contrato de mediação, a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março - artigo 19.º/1).*

*II- Não concretizado o negócio, não há que pagar qualquer remuneração; se assim não fosse, então o dono do imóvel ver-se-ia na contingência de remunerar o mediador por cada interessado que lhe fosse indicado pelo mediador» - Ac. RL de 29.05.2007, proc. 7417/2007-7, Isabel Salgado.*

22 - *«II- O pagamento só é devido quando o negócio se realize e, por isso, o contrato bilateral de mediação obriga o mediador ao pagamento uma vez verificada a condição legal ou imprópria da conclusão do negócio visado.*

*... VI- O mediador não está obrigado a influenciar o processo negocial designadamente no que respeita à estipulação dos elementos essenciais do contrato apresentando propostas visando o consenso das partes salvo se, para tal efeito, lhe for solicitado colaboração pelos intervenientes.*

**Idem:**

*«Num contrato de mediação imobiliária, a remuneração do mediador está dependente duma condição essencial, que alguns apelidam de condição suspensiva, que se traduz na realização do negócio objecto do contrato de mediação» - Ac. RP de 10.02.2015, proc. 1216/11.OYIPRT.P1, Maria Amália Santos.*

23 - *VI- O mediador terá direito à retribuição estipulada verificando-se que a realização do contrato resultou do facto da angariação do comprador com o qual o negócio foi celebrado ainda que os termos do contrato tenham resultado de negociações directas entre os interessados que o mediador pôs em contacto.» - Ac. RL de 11.11.2004, proc. 5439/2004-8, Salazar Casanova.*

24 - *«No contrato de mediação imobiliária, compete ao mediador aproximar os possíveis contraentes, estabelecer contactos entre eles e prestar os esclarecimentos e informações*

*necessárias, sem tomar qualquer partido em defesa de qualquer deles, limitando-se a aproximá-los e a facilitar a celebração do contrato previsto.*

*Para ter direito ao recebimento da comissão (remuneração), a mediadora terá de provar que a venda foi feita em virtude da acção por ele desenvolvida.*

*Não é suficiente que a mediadora faça diligências no sentido de aproximar os interessados na realização do negócio, sendo, em princípio, necessário que o contrato previsto seja realizado. Mas se depois não for integralmente cumprido já não será a mediadora responsável por tal incumprimento, tendo direito a receber a comissão acordada.*

*Para tal não é necessário que o comprador seja a pessoa que contactou com a mediadora, bastando que o negócio tenha sido feito por seu intermédio, ou seja, que tenha sido concluído em virtude da acção por ela desenvolvido.» - RL de 27.01.2004, proc. 8291/2003-7, Pimentel Marcos.*

25 - «No contrato de mediação imobiliária, o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente, ela contribuiu para a sua realização, **bastando que se tenha limitado a dar a conhecer o nome de uma pessoa disposta a fazer determinado**» - Ac. RL de 07.04.2003, Roque Nogueira.

26 - «No contrato de mediação imobiliária, tendo embora os compradores contactado a empresa imobiliária a propósito de um bem a transaccionar que já conheciam e o negócio se concretizou por impulso dado pelos potenciais compradores ao qual aquela empresa foi alheia, não tem a mesma direito à remuneração acordada.» - Ac. TRP de 21-01-2013, proc. 1646/11.7TBOAZ.P1, António Eleutério.

27 - «A remuneração só é devida no contrato de mediação imobiliária quando se verifique uma relação causal entre a actividade do mediador e a perfeição/conclusão do negócio.

*O facto do dono do imóvel ter rejeitado em Julho de 2011 uma proposta efectuada pela mediadora de 380.000,00 euros, valor este que veio a aceitar em negociação directa com os angariados pela autora, mas num momento em que estes verbalizam o fim da intermediação, é insuficiente para se dar por verificados os pressupostos justificativos da remuneração.» - Ac. TRC de 24.03.2015, proc. 811/13.7TBVIS.C1, Jacinto Meca.*

- No que tange ao **contrato-promessa**, a jurisprudência tem-se pronunciado acerca da possibilidade de antecipação da remuneração ou de parte dela para o momento da sua celebração<sup>62</sup>. O que está, aliás, em sintonia com a prática corrente de se inserir nos contratos de mediação uma cláusula a conceder à mediadora a possibilidade de exigir tal antecipação remuneratória (ver artº 19º/1, 2ª parte, da Lei 15/2013).

<sup>62</sup> Assim, v.g.:

- Acórdão do TRE de 17/03/2005, proc. 873/04-2;

- Ac. do TRP de 15/02/2012, proc. 1988/09.1TBPFR.P1.

### b. 3. Do nexo de causalidade entre a actividade de mediação e o contrato celebrado a final

A **questão da relação da causalidade que deve intercorrer entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio é, um dos temas mais melindrosos e mais debatidos da teoria da mediação**, como bem se compreende, desde logo pelas suas relevantes consequências práticas.

De facto, tem sido entendimento generalizado na jurisprudência que o mediador, no contrato de mediação imobiliária, **só tem direito à remuneração** convencionada com o comitente/cliente **se o negócio visado (constituindo objecto legal da sua actividade de mediação) vier a ser concluído/concretizado e desde que a celebração deste tenha sido o corolário ou a consequência da sua actividade – exigindo-se um nexo causal** entre a sua actuação (no âmbito da mediação) e a outorga do contrato visado (**competindo ao mediador a alegação e prova** dos pressupostos do seu direito, particularmente da verificação desse mesmo nexo causal).

Isto é, o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, nomeadamente a **prática dos actos adequados a conseguir que seja atingido o objectivo do contrato** – a concretização e perfeição do negócio visado com a mediação.

Dito de outra forma: o mediador adquire o direito a receber a remuneração/comissão **quando o seu trabalho influi sobre a conclusão do negócio** – ou seja, o mediador tem direito à comissão quando, **embora a sua actividade não seja a única causa determinante** da cadeia dos factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, **contribuiu/influiu (decisivamente)** para ela<sup>63</sup>.

Sendo, aliás, que, **de forma mais abrangentemente**, MANUEL SALVADOR até admite (como orientação que melhor acode aos interesses em causa) que o mediador adquire o direito à remuneração quando influir no resultado final, **mas sem que seja necessário para isso “que**

<sup>63</sup> Cfr., v.g.:

1 - «No contrato de mediação imobiliária, o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente, ela contribuiu para a sua realização, bastando que se tenha limitado a dar a conhecer o nome de uma pessoa disposta a fazer determinado negócio» - Ac. RL de 07.04.2003, Roque Nogueira.

2 - «O direito da mediadora à retribuição acordada no âmbito de um contrato de mediação imobiliária pressupõe, por regra e sem prejuízo das excepções previstas na lei, que a mediadora tenha desenvolvido uma concreta actividade no sentido de angariar um interessado para a celebração do negócio, que o negócio visado pelo contrato de mediação tenha sido concretizado e que este negócio tenha sido celebrado com um terceiro angariado pela mediadora, **de tal modo que se possa afirmar que a conclusão do contrato foi o resultado da actividade desenvolvida pela mediadora em virtude de esta se integrar na cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido, ainda que não tenha sido a única causa.**»

Ac. TRC de 17.12.2014, proc. 242/11.3TBNZR.C1, Catarina Gonçalves.

3 - «... o mediador só tem direito à remuneração **quando haja desenvolvido uma actividade que haja influído na conclusão do negócio visado**, sendo a sua actividade causal dessa efectivação.» - Ac. STJ de 19-05-2009, Revista n.º 5339/06.9TVLSB - 6.ª Secção, Silva Salazar.

4 - «III - A actividade do mediador confere direito à remuneração sempre que, **embora não sendo a única causa do resultado produzido, se integre de forma idoneamente determinante na cadeia de factos que deram lugar ao negócio.**» - Ac. STJ de 28-05-2002, Revista n.º 1609/02 – 7ª Secção, Dionísio Correia.



tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que  **basta ter-se limitado a dar o nome de uma pessoa disposta a pagar determinado negócio**” (situação que também consubstancia a aludida influência (decisiva) para a celebração do negócio) – **acrescentando nós**, que também bastará ter-se o mediador  **limitado a pôr em contacto** as partes interessadas no negócio (obviamente, é claro,  **desde que tal actividade da mediadora tenha influído de algum modo no negócio**)<sup>64</sup>.

Escreveu-se, pertinentemente, no **Acórdão do STJ, de 28-04-2009**:

«O comitente só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, **a obrigação de meios que lhe incumbe há-de desembocar no resultado pretendido** – a celebração do negócio para que foi mandatado o mediador – sob pena de se considerar que o contrato não almejou a perfeição e, não surtindo efeito útil a actividade do mediador – o risco, a álea negocial –, não há lugar à remuneração (comissão), nem ao pagamento de despesas se o contrato for celebrado pelo incumbente com terceiro, que não se interessou pelo negócio por causa da actuação do mediador.»<sup>65</sup>. Neste aresto, citando-se CARLOS LACERDA BARATA, acrescentou-se: «O direito à retribuição depende da celebração do contrato prometido embora seja independente do cumprimento do mesmo. **Só com a verificação de um “resultado útil” – a realização do negócio – da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição.** Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata. **Pode-se, assim, afirmar que o direito à retribuição está sujeito a condição suspensiva: a celebração do negócio.** Naturalmente, que só o negócio cuja celebração advenha (exclusivamente ou não) da actuação do mediador relevará, para este efeito. A prestação do mediador terá de ser causal, em relação ao negócio celebrado entre o comitente e o terceiro... **Em matéria de direito à retribuição, o momento relevante é o da constituição do contrato promovido, pelo que as ocorrências supervenientes que incidam sobre a execução ou o conteúdo do contrato serão, em regra, indiferentes**” – como abaixo melhor se explicitará.

<sup>64</sup> Assim também, v.g.:

1 - Acórdão do STJ, de 12-12-2013 (Granja da Fonseca).

«No contrato de mediação imobiliária, o mediador tem direito à comissão quando,  **embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente, ela contribuiu para a sua realização, bastando que se tenha limitado a dar a conhecer o nome de uma pessoa disposta a fazer determinado negócio**» - Ac. RL de 07.04.2003, Roque Nogueira.

2 - *Idem*

Ac. TRC de 03.02.2015, proc. 1399/11.9TBCLD.C1 (Carvalho Martins):

«(...) O mediador só adquire o direito à remuneração, quando influir no resultado final,  **mas sem que seja necessário para isso, que tenha cooperado ao desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado a dar o nome de uma pessoa disposta a pagar determinado negócio. Não é necessária a continuidade do nexos causal, sendo suficiente que o mediador tenha posto em contacto as partes e que isso tenha influído na conclusão do negócio.**».

3 - *Idem*

Acórdãos do STJ: de 18/03/97, proc. 700/96, CJA STJ 1997, I, 158; de 31/05/2001, CJA STJ 2001, II, 108; de 28/05/2002, proc. 02B1609; de 10/10/2002, proc. 02B2469; e de 20/04/2004, proc. 04A800.

*Idem*, os Acórdãos do TRE de 29/03/2007, proc. 2824/06-3 e de 17/03/2010, proc. 898/07.1TBABF.E1, CJ 2010, II, 241.

<sup>65</sup> Relator: FONSECA RAMOS.



**Concluindo:**

1. Da exigência de relação de causalidade (adequada) entre a actividade do mediador e o negócio celebrado entre o comitente e o terceiro resulta que, por um lado, **apenas há lugar à remuneração se tal nexos de causalidade estiver verificado;**

2. Desde que se tenha preenchido esse nexos causal, **o direito à remuneração não deixa de se manter no caso de ter lugar uma quebra aparente desse mesmo nexos (por via de actos alheios ao comportamento do mediador).**

- A **jurisprudência** tem, reiteradamente, afirmado a necessidade desse nexos causal<sup>66</sup>.
- **Outra jurisprudência relevante**

Encontrou-se ainda outra jurisprudência relevante **sobre o problema da relação da causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio – e aspectos conexos:**

1 - «O problema da relação da causalidade que deve intercorrer entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio constitui um dos temas mais melindrosos e debatidos da teoria da mediação, até pelas suas relevantes consequências práticas.

***Pode considerar-se, no entanto, como assente que o conceito de causalidade não implica que a actividade de mediador, para como tal se deva considerar, não possa conduzir a outro resultado senão a da feitura do negócio, não se tratando de aplicar a teoria da causalidade adequada.***

*O mediador só adquire o direito à remuneração, quando influir no resultado final, mas sem que seja necessário para isso, que tenha cooperado ao desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado a dar o nome de uma pessoa disposta a pagar determinado negócio. Não é necessária a continuidade do nexos causal, sendo suficiente que o mediador tenha posto em contacto as partes e que isso tenha influído na conclusão do negócio.» - Ac. TRC de 03.02.2015, proc. 1399/11.9TBCLD.C1, Carvalho Martins.*

*(«Nesta ordem de ideias, é de sufragar a posição da 1ª Instância, ao entender ter a Autora, no circunstancialismo do caso, direito a comissão pela realização do negócio, nos termos*

<sup>66</sup> Referindo-se a um nexos de *causalidade adequada*: Acórdãos do STJ de 17/03/1967, BMJ 165, p. 331; de 28/02/1978, BMJ 274, p. 223; e de 15/11/2007, proc. 07B3569; do TRE de 24/03/1994, proc. 446, CJ 1994, II, 260. Reportando-se apenas a uma *relação causal*: Acórdãos do STJ de 29/04/2003, proc. 03A918; de 28/04/2009, proc. 29/09.3YFLSB; e de 27/05/2010, CJUSTJ 2010, II, 88.

**À mediadora não se deve exigir um comportamento impossível de realizar.** São raros os casos em que tal ocorre, e parecem ser de rejeitar. Nesta situação, o Acórdão do STJ de 09/12/93, proc. 083924, BMJ 432, p. 332, no qual se lê que a mediadora *limitou-se* a «mostrar o imóvel ao referido casal, a identificar-lhe a vendedora e a informá-la das condições de venda – no que não foi a única -, pouco ou nada relevando o facto de ter sido ela a primeira a efectuar estas diligências». Ou o Acórdão do TRP de 21/01/2013, proc. 1646/11.7TBOAZ.P1.

*contratualmente acordados, não se provando que o negócio tivesse sido efectuado sem sua intervenção, que, por isso mesmo, se afigure como decisiva.*

*E esse mesmo fundamento não é prejudicado, sequer, pelo facto de, no percurso posterior das negociações, terem, as partes negociadoras, consagrado pormenores de individualização, em ordem à concretização final do negócio.* Esta situação não retira valor causal decisivo à aproximação das partes, nos termos contratualizados, provocada pela Autora. Por isso ela tem, indubitavelmente, direito a uma remuneração (comissão), como bem se decidiu na sentença recorrida (cf. Acórdão de 18 de Março de 1997, do STJ, in Col. Jurisp. de Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça - Secção Cível - Ano V, Tomo I - 1997 -, pp.158 -160; por todos, AC. STJ de 12.12.3013, Proc.135.11.4TVPRT.G1.S1, www.dgsi.pt)).» - remata-se no acórdão).

2 - «Para que o mediador imobiliário, sem regime de exclusividade, tenha direito à remuneração não lhe basta angariar um qualquer interessado para negociar com o dono do imóvel, sendo **necessário que o contrato de compra e venda venha a ser celebrado em resultado e por força da sua mediação**, sem a qual o negócio não teria sido concluído» - Ac. TRE de 12.02.2015, proc. 380/13.8T2STC.E1, Acácio Neves.

3 - «A remuneração ao mediador só é devida, como contrapartida que é da prestação que lhe incumbe realizar, **se a celebração do negócio tiver sido alcançada pela actividade de mediação que desenvolveu**, implicando a verificação de uma relação causal entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a realização do negócio visado pelo contrato de mediação.» - Ac. STJ, de 13-11-2012, Revista n.º 3401/07.0TVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

4 - «O direito à remuneração depende da conclusão e perfeição do negócio visado; ou seja, a remuneração do mediador só é devida, como contrapartida que é da prestação que lhe incumbe realizar, se a celebração do negócio visado tiver sido alcançada pela actividade de mediação que desenvolveu, implicando a verificação de uma relação causal entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a realização do negócio visado pelo contrato de mediação.» - Ac. STJ de 29-03-2011, Revista n.º 2439/07.1TBPTM.E1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

(“Não se encontrando provado que o negócio de compra e venda, que se consumou em 08-05-2007, entre o réu, como dono e vendedor do imóvel, e o seu comprador, tenha resultado da actividade de “aproximação” entre o vendedor e o comprador, promovida pelo autor, nem existindo qualquer prova da existência de nexos de causalidade entre qualquer pretensa actuação do autor junto daquele que veio a comprar ao réu o imóvel, não havendo um resultado – a concretização do negócio objecto da incumbência ao autor –, não se pode afirmar que o autor tenha jus a qualquer retribuição pela venda do imóvel, já que não resultou da sua actuação, em termos de nexos de causalidade, a celebração do negócio de compra e venda do imóvel” – escreveu-se no Acórdão.

*Idem*, no artº 19º da Lei 15/2013).

5 - «III - É necessário que exista uma **relação de causa e efeito no sentido de que a actividade desenvolvida pelo mediador influa ou contribua positivamente para a concretização do negócio.**

IV - *Para que tal influência ou contribuição positiva se verifique não é suficiente a identificação de hipotéticos interessados, nem chega enviar-lhes um dossiê/estudo sobre o negócio em causa. Seriam ainda necessárias outras diligências no sentido de captar o efectivo interesse dessas pessoas ou entidades para o negócio em causa, pondo-as em contacto concreto com a ré (ainda que sem participar nas negociações propriamente ditas) de modo a que, de interessados meramente virtuais se transformassem em interessados reais e efectivos, ou em promitentes-compradores apresentados pela autora, o que implica uma relação concretizada e não apenas uma relação abstracta (ou mera possibilidade) só existente na perspectiva subjectiva da autora.»* - Ac. STJ de 07-04-2011, Revista n.º 393/05.3TCFUN.L1.S1 - 1.ª Secção, Moreira Alves.

6 - « ... o mediador só tenha direito à remuneração quando haja desenvolvido uma **actividade que haja influído na conclusão do negócio visado**, sendo a sua actividade causal dessa efectivação.» - Ac. STJ de 19-05-2009, Revista n.º 5339/06.9TVLSB - 6.ª Secção, Silva Salazar.

7 - «I - No contrato de mediação imobiliária, a remuneração só é devida se houver uma relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato.  
... Se a Relação estabeleceu a relação causal entre a actividade da mediadora que angariou um cliente e a compra que este veio a fazer do imóvel cuja venda se visava com a mediação, não obstante esta ter sido levada a cabo depois de ele ter referido não estar interessado no negócio e de ter sido denunciado o contrato de mediação, o STJ só pode apreciar se, em abstracto, tal actividade era adequada à efectivação da venda.» - STJ de 15-11-2007, Revista n.º 3569/07 - 2.ª Secção, João Bernardo.

8 - «III - A actividade do mediador confere direito à remuneração sempre que, embora não sendo a única causa do resultado produzido, se integre de forma idoneamente determinante na cadeia de factos que deram lugar ao negócio.» - Ac. STJ de 28-05-2002, Revista n.º 1609/02 - 7ª Secção, Dionísio Correia.

9 - «III - O direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, nomeadamente a prática dos actos adequados a conseguir que seja atingido o objectivo do contrato, objectivo este que é a concretização e perfeição do negócio visado com a mediação.» - Ac. STJ de 12.12.2013, proc. 135/11.4TVPR.T.G1.S1- Granja da Fonseca.

10 - «I - Para que o mediador tenha direito à remuneração **não é necessário que esteja presente até à conclusão do negócio, mas sim que a conclusão deste resulte adequadamente da sua conduta ou actividade**» - Ac. TRE de 17.03.2010, proc. 898/07.1TBABF.E1, Bernardo Domingos.

11 - «Exceptuados os casos contemplados no art. 18.º n.º 2 do DL n.º 211/2004, a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (art. 18.º n.º 1 do DL n.º 211/2004), se, enfim, houver uma relação causal entre aquelas e a actuação do mediador.» - Ac. STJ de 11.2.2010, proc. 2044/07.2TBFAF.E1.S1 - Pereira da Silva.

12 - «I - A contraprestação a pagar pelo comitente à entidade mediadora depende da conclusão e perfeição do negócio a celebrar entre aquele e o terceiro angariado, devendo a actividade mediadora ser causal do resultado produzido, de modo a integrar-se de forma idoneamente determinada na cadeia dos factos que deram origem ao negócio.» - Ac. STJ de 27.5.2010, proc. 9934/03.0TVLSB.L1.S1, Hélder Roque.

13 - «O comitente só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente for concretizado **em virtude da actividade do mediador, ou seja, a obrigação de meios que lhe incumbe há-de desembocar no resultado pretendido** – a celebração do negócio para que foi mandatado o mediador – **sob pena de se considerar que o contrato não almejou a perfeição e, não surtindo efeito útil a actividade do mediador** – o risco, a álea negocial – não há lugar à remuneração (comissão), nem ao pagamento de despesas se o contrato for celebrado pelo incumbente com terceiro, que não se interessou pelo negócio por causa da actuação do mediador.»- Ac. STJ de 28.4.2009, proc. 29/09.3YFLSB - Fonseca Ramos.

14 - «... o mediador só terá direito a retribuição (normalmente traduzida numa comissão) se, por efeito da actividade desenvolvida, vier a alcançar-se a celebração do contrato querido pelo comitente ou, também porventura, se o **contrato deixar de ser celebrado por desistência ou má fé do comitente**» - Ac. STJ de 5.6.1996, proc. JSTJ00030226 – Metello de Nápoles.

15 - «II - À semelhança do que acontece com o mandatário, o comitente está obrigado à realização dos actos essenciais à concretização do negócio.  
III - Tendo-se apurado que sem a mediação da recorrida o contrato em causa não se teria realizado há que concluir que atingiu o seu desiderato.

16 - IV - E tendo alcançado o seu fim é devido à mediadora a acordada remuneração». Ac. RL de 12.12.2013, Proc. 4588/08.OTBCSG-A.L1-1, Afonso Henriques.

17 - «2- A remuneração do mediador imobiliário é devida **mesmo que a sua actuação apenas concorra para o resultado tido em vista no contrato de mediação, contanto que seja causa adequada (ainda que não única) da conclusão e perfeição do negócio visado.**

3- Concorre para a conclusão e perfeição da compra e venda a mediadora que, tendo sido contratada para prestar serviços com esse fim, conduz o interessado na compra à subscrição do contrato-promessa de compra e venda e vê depois, **unilateral e indevidamente ser revogado** o contrato de mediação pelo seu cliente que, afinal, **com uma nova mediação, vem a celebrar a escritura pública de compra e venda com o mesmo promitente-comprador.**» - Ac. TRG de 12.06.2014, proc. 1218/10.3TBBC.L1, Filipe Carço.

18 - «A mediadora imobiliária tem direito à retribuição convencionada quando a sua **actuação é determinante/causal** para a concretização da venda, **tendo sido as diligências por si desenvolvidas que conduziram à aproximação dos interesses na concretização do negócio, proporcionando que o mesmo se tivesse efectivamente concluído**» - Ac. RL de 02.12.2014, proc. 2330/13.2TBSXL.L1, L. Espírito Santo.

19 - «I - Não é de conceder uma presunção de facto quanto à verificação de nexo de causalidade entre a actividade de mediadora imobiliária, contratada em regime de exclusividade, e uma venda efectuada mais de um ano depois de denunciado o contrato de mediação, sendo essa denúncia efectivada nos termos contratualmente previstos. II – Tal não exclui porém a verificação, no confronto da factualidade apurada, desse nexo de causalidade, fundamentando o direito à comissão acordada.»- Ac. RL de 20.03.2015, proc. 3199/08-4TBCLD.L1-2, Ezaguy Martins.

20 - «**Para o mediador ter direito à remuneração não é necessário que esteja presente até à conclusão do negócio, sendo suficiente que se mostre demonstrada a existência de uma relação de causalidade adequada entre a actividade por si desenvolvida e o negócio realizado, ainda que os termos do contrato tenham resultado, eventualmente, de negociações directas entre os interessados que o mediador pôs em contacto**» - Ac. RL de 05.03.2013, Manuel Marques.

21 - *Idem*

Ac. RL de 27.09.2011, proc. 1045/08.8TJLSB.L1-7, Ana Resende: «*Para o mediador ter direito à remuneração não é necessário que esteja presente até à conclusão do negócio, sendo suficiente que se mostre demonstrada a existência de uma relação de causalidade adequada entre a actividade por si desenvolvida e o negócio realizado, ainda que os termos do contrato tenham resultado, eventualmente, de negociações directas entre os interessados que o mediador pôs em contacto, nada obstando no concerne à factualidade que a relação de causalidade resulte, de forma implícita da matéria de facto dada como provada, ou seja alcançada por presunção natural*».

22 - *Idem*:

«III - A autora provou que da sua actividade profissional resultou a apresentação do comprador com o qual, na sequência de negociações, veio a ser celebrado o contrato de compra e venda, precisamente, pelo preço pretendido pelo recorrente e referido no contrato de mediação.

IV - O que traduz actividade causalmente adequada por parte da autora, não obstante os termos do contrato **terem resultado, eventualmente, de negociações directas entre os interessados que aquela pôs em contacto**, nada impedindo que a vertente factual da relação de causalidade conste implicitamente dos factos provados ou seja alcançada por presunção natural, nos termos do art.351º, do C.Civil.

V – Consequentemente, a autora cumpriu a sua obrigação resultante do contrato de mediação imobiliária que celebrou com o réu e, por isso, tem direito à respectiva remuneração.» - Ac. RL de 29.06.2010, Roque Nogueira.

23 - «I- Num contrato de mediação imobiliária em **regime de exclusividade**, o direito à remuneração do mediador existe mesmo que não se concretize o negócio desde que a não concretização se deva a causa imputável ao cliente.

(...). III- Portanto, é necessário que os factos provados permitam estabelecer um nexo causal entre a actividade que foi desenvolvida pela mediadora e a concretização do negócio visado pela mediação.

IV - *Em suma, tem de ficar demonstrado que a mediadora praticou os actos necessários à concretização do negócio entre o seu cliente e o terceiro interessado e que, só por culpa do cliente, o negócio não se concretizou por intermédio da mediadora.*» - Ac. RL de 22.11.2012, proc. 5208/10.8T2SNT.L1-6, Anabela Calafate.

24 - «O mediador só adquire direito à comissão **quando a sua actividade tenha contribuído para a celebração do negócio**, determinando a aproximação do comitente com terceiros, mesmo quando o contrato de mediação é celebrado em regime de exclusividade» - Ac. RL de 08.04.2010, Rui da Ponte Gomes.

25 - «1. O contrato de mediação pressupõe, essencialmente, a incumbência, a uma pessoa, de conseguir interessado para certo negócio, feita pelo mediador, entre o terceiro e o comitente, bem como a conclusão do negócio, entre estes, **como consequência adequada da actividade do mediador.**» - Ac. TRC de 16.10.2007, proc. 408/05.5TBCTB.C1, Jorge Arcanjo.

26 - «Estando assente **que foi a Apelada que levou o cliente a visitar o imóvel pela primeira vez e que, após esse acto, o negócio de compra e venda desse mesmo imóvel foi realizado entre a Apelante e aquele cliente**, à revelia de qualquer conhecimento da Apelada, podemos afirmar que foi esta que não honrou com os seus compromissos contratuais **sendo-lhe, assim, devido o pagamento da comissão** estabelecida no contrato de angariação celebrado com a Apelante.» - Ac. RL de 24.11.2009, proc. 1542/09.8YRLSB-7, Dina Monteiro.

27 - «2. A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado com a mediação (al. a) do n.º 2 do art. 19.º do D.L. n.º 77/99 de 16 de Março) e só **se a empresa mediadora tiver contribuído para a conclusão ou perfeição do contrato** (alínea f) do n.º 1 do artigo 20.º).

3. **A prestação do mediador terá de ser causal**, em relação ao negócio celebrado entre o comitente e o terceiro.» - Ac. RL de 21.04.2009, proc. 759/07.4YXLSB-1, Alexandra Branquinho.

28 - «II - O mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua actividade a única determinante da cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, contribuiu para ela.

II - A retribuição do mediador não fica afastada **pela circunstância de as negociações encetadas com a colaboração deste serem rompidas e, mais tarde, retomadas com sucesso, já sem a sua participação, desde que o seu desenvolvimento subsequente possa ser conduzido, face a um critério de continuidade lógica, à anterior actividade do mediador.**» - Ac. RL de 24.05.2007, proc. 3613/2007-6, Carlos Valverde.

29 - «1. O direito ao valor correspondente à comissão só existe se a mediação tiver conduzido a um resultado, ou seja, à conclusão do negócio, que se consumou com a escritura de venda do andar dos autos ao interessado comprador.

2. É preciso que a actividade do mediador, **mesmo que não seja a única causa do resultado produzido**, se integre de forma idoneamente determinante na cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente» - Ac. RL de 21.09.2006, Fátima Galante.



30 - «O cumprimento, pelo mediador, da obrigação assumida para com o comitente, por forma a satisfazer o interesse deste, **implica um nexo causal** entre a actividade daquele e a conclusão do negócio, sendo que, essa relação de causa e efeito é um facto integrado no processo constitutivo do direito do mediador à retribuição, **pelo que, lhe cabia o ónus da respectiva prova**, atento o disposto no art.342º, nº1, do C.Civil» - Ac. RL de 17.11.2009, proc. 393/05.3TCFUN.L1-7, Roque Nogueira.

31 - «Para que a mediadora tenha direito à remuneração, **incumbe-lhe a alegação e prova** de factos que revelem que tenha de algum modo participado no processo que levou à concretização do negócio, no sentido de daí se poder concluir que, embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da cadeia de actos que deram lugar ao negócio pretendido, **contribuiu para ela.**» - Ac. RP de 01.07.2014, proc. 19005/12.2YIPRT.P1, Maria João Areias.

32 - «I - A mediação imobiliária é então um contrato bilateral: o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector do imobiliário, e este último, o dador do encargo, obriga-se a pagar uma indemnização ao primeiro.

II - A obrigação assumida é conseguir interessado para certo negócio que, raramente, conclui ele próprio; é indiferente que este intervenha na fase final do negócio.

III - Para a mediadora, para o contrato, **é necessário que a actividade da mediadora esteja ligada à conclusão do negócio, tenha contribuído para a mesma.** O que interessa é que a mediadora encontrou interessados na projectada compra, verdadeiramente interessados, determinados, de vontade esclarecida, e de decisão tomada em adquirir.

IV - **Não é suficiente que a mediadora faça diligências no sentido de aproximar os interessados na realização do negócio. Se assim fosse bastar-lhe-ia simular um comprador que se mostrasse interessado e depois desistisse do negócio, mesmo que sem qualquer fundamento sério.**» - Ac. RL de 16.10.2007, proc. 7541/2007-1, Rui Moura.

33 - «Se a mediadora imobiliária **acompanhar uns interessados numa visita a um imóvel** que pretende vender os quais, **após a denúncia do contrato de mediação, vieram a adquiri-lo tal não é suficiente para estabelecer um nexo causal** entre a actividade desenvolvida pela mediadora e a celebração do negócio que justifique a remuneração desta.» - Ac. TRP de 17-06-2014, João Proença.

34 - «... 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.

III – A essa luz, considerando toda a envolvimento do negócio, afigura-se-nos **insuficiente para prova daquele nexo de causalidade, a alegação e prova de que a A. fez uma visita ao imóvel**



**com um cliente que angariou e que esse cliente veio, algum tempo depois, a celebrar o contrato directamente com a Ré.»** - Ac. RP de 10.02.2015, proc. 1216/11.OYIPRT.P1, Maria Amália Santos.

35 - «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.»** - Ac. TRP de 21.03.2013, proc. 582/12.4TJPRT.P1, Fernando Samões.

36 - «Nos termos do art. 18.º do DL 211/2004, de 20-08, só é devida remuneração quando a actividade de mediação imobiliária tiver êxito. Porém, a retribuição é igualmente devida sempre que a actividade do mediador se apresente como **causa adequada do fecho do contrato definitivo**; quando o fecho do contrato for alcançado como efeito de intervenção do mediador, se a actuação do mediador tiver contribuído para o êxito final; e no caso do contrato definitivo só não ser concluído por causa imputável ao comitente.

**É ao mediador que cabe fazer a prova de que a conclusão do negócio definitivo resultou da sua intervenção.»** - Ac. TRC de 17.01.2012, proc. 486/10.5T2OBR.C1, Barateiro Martins.

37 - «I- O mediador, no contrato de mediação imobiliária, só tem direito à remuneração convencionada com o comitente/cliente se o negócio visado vier a ser concluído/concretizado e desde que a celebração deste tenha sido o corolário ou a consequência da sua actividade.

II- **Compete ao mediador-autor a alegação e prova dos pressupostos do seu direito, particularmente da verificação do nexó causal entre a sua actuação (no âmbito da mediação) e a outorga do contrato visado.»** - Ac. TRP de 13.04.2010, proc. 5408/06.5TBVFR.P1, M. Pinto dos Santos.

38 - «Provando-se que actividade mediadora da autora contribuiu para a conclusão do negócio mediado, mas que este só veio a ser concluído e celebrado já depois de ter expirado o contrato de mediação que tinha celebrado com a ré e por intermédio de outro mediador que recebeu, por isso, remuneração igual a metade da que a autora pretendia receber se tivesse sido ela a tratar da conclusão do negócio, é equilibrado reduzir a remuneração da autora a **quantia idêntica à que foi paga àquela segunda mediadora.»** - Ac. TRP de 03.03.2009, proc. 0827745, Guerra Banha.

39 - «O direito à remuneração da mediadora apenas existe se esta provar que o negócio se concretizou com o **angariado numa relação de causalidade adequada, o que deve verificar-se apenas durante o período de vigência do contrato, salvo – e mesmo que o contrato tenha sido posteriormente feito com o mesmo angariado – se ela provar que o comitente impediu tal concretização neste período para se eximir ao pagamento da comissão.»** - Ac. TRP de 15.07.2009, proc. 2187/07.2TBVRL.P1, Carlos Moreira.

40 - «Para o mediador ter direito à remuneração **não é necessário que esteja presente até à conclusão do negócio**, mas sim que a conclusão deste resulte adequadamente da sua conduta

*ou actividade, cabendo-lhe, nos termos do artigo 342 nº1 do Código Civil, alegar e provar o nexo de causalidade entre a sua actividade e a conclusão do negócio» - Ac. TRP de 20.09.2001, Leonel Serôdio.*

**41 - «O nexo causal necessário à atribuição à mediadora do direito à comissão não exige que a sua actividade, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha participado em todas as tentativas até à sua fase conclusiva, antes sendo apenas necessário que ela indique a pessoa disposta a fazer o negócio e consiga a sua adesão à celebração deste; e competindo ao comitente a prova de factos interruptivos de tal nexo» - Ac. TRC de 09.09.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1, Carlos Moreira.**

#### **b. 4. Da fonte da obrigação de pagamento da remuneração**

Como é bom de ver, a obrigação de pagamento da comissão à mediadora radica...no contrato. O que tem implicações práticas de relevo – como se pode ver, v.g., no **Ac. RL de 11.02.2014**, proc. 251512/11.6YIPRT.L1-1 (Isabel Fonseca):

**«Num contrato de mediação imobiliária a fonte da obrigação (de pagamento do preço pelos serviços prestados) é o contrato e não radica na titularidade de um direito real (o direito de propriedade que incide sobre o bem a negociar)»<sup>67</sup>.**

<sup>67</sup> O caso:

**A Autora, empresa de mediação imobiliária, accionou a Ré sociedade (PR S.A.),** pedindo a condenação desta a pagar-lhe determinada quantia a título de comissão na venda do andar identificado nos autos.

**A ré alegou que nada deve à A., uma vez que o andar em causa nunca lhe pertenceu,** antes é pertença de uma empresa relacionada com a ré mas distinta da mesma.

Respondeu a Autora dizendo que **foi com a Ré sociedade "PR S.A." que a autora se relacionou,** no âmbito da sua actividade comercial de mediação imobiliária, com a Ré se tendo reunido e exercido a mediação, apresentando a proposta de um interessado, com quem a ré veio a acordar na venda.

**A sentença condenou a ré PR S.A.,** no pagamento à autora.

A Ré apelou.

Com interesse, **provou-se que:**

A autora, uma empresa de mediação imobiliária, no âmbito da sua actividade comercial, **reuniu com a ré (que sempre se apresentou como "PR S.A."),** na pessoa do seu Presidente, para promover a venda de um andar, identificado nos autos.

**O andar em questão nunca pertenceu à Ré "PR SA.", antes foi propriedade de uma outra empresa, relacionada com a requerida.**

A Autora colocou placas suas no andar referido de acordo com o que foi acordado com a Ré, tendo efectuado mais do uma visita ao imóvel com o (interessado) Sr. **Dr. TS que apresentou proposta de compra deste imóvel,** no montante de 400.000,00 Euros, proposta esta que foi discutida, **vindo a Ré a aceitar essa proposta, mas... acordando directamente com esse Dr. TS** na venda do andar por aquele mesmo valor de 400.000,00 euros.

Escreveu-se no acórdão:

«Tal factualidade permite concluir que o negócio de mediação se estabeleceu entre a autora e a ré (cliente) e não entre a autora e a sociedade proprietária do prédio. A fonte da obrigação (de pagamento do preço pelos serviços prestados) é o contrato e não radica na titularidade de um direito real (o direito de propriedade que incide sobre o bem a negociar), não importando sequer averiguar da relação existente entre a sociedade ré e a sociedade proprietária do prédio, uma vez que não se coloca no processo qualquer questão relacionada com a responsabilidade da autora, enquanto mediadora, pelo cumprimento das obrigações que impendem sobre si, *maxime* a que alude o art. 16º, nº1, alínea a) do Dec. Lei 211/2004 de 0 de Agosto» - actualmente, o artº 17º/1/a) da Lei nº 15/2013) – «, não sendo esse o objecto do litígio.

(...).

Da factualidade assente resulta que a autora executou a actividade para a qual foi contratada, ..., E porque foi exactamente esse interessado a pessoa com quem foi acordada a venda da fracção, é legítimo inferir que a

### b. 5. Recebimento de remuneração de... ambos os clientes?

Na vigência do DL 211/2004, regia o artº 18º/6. **Omissão há, porém, sobre o caso**, no RJAMI. Parece boa a solução dada por HIGINA ORVALHO CASTELO<sup>68</sup>: «E se ambas as partes no mesmo contrato forem clientes da mediadora, **porque ambas, através de contratos de mediação distintos, solicitaram à mediadora que encontrasse contraparte para um contrato que ambas desejavam com posições diferentes, *quid juris?*** Pode a mediadora, na descrita situação, receber remuneração de ambos os clientes? O regime anterior previa directamente o caso no art. 18º, n.º 6, do DL 211/2004, inalterado em 2011, destinando-lhe a seguinte regra supletiva: a remuneração só é devida por quem primeiro a contratou, excepto se houver acordo expresso de todas as partes na respectiva divisão. O RJAMI não dispõe de norma para a situação. Em meu entender, **na falta de acordo das partes sobre qual delas pagará ou sobre a medida da divisão, a melhor solução será a de cada uma pagar metade do valor acordado no seu contrato.**»<sup>69</sup>.

É certo que os valores (ou percentagem...) acordados a título de remuneração, por cada parte, podem ser bem distantes e daí que **a parte que acordou o maior valor tenha de pagar também bem mais que a outra parte que acordou uma remuneração mais baixa**. Mas, aí, *sibi imputet*: afinal, a remuneração acordada com a mediadora com cada uma das partes que a contratou não lhes foi imposta, antes foi acordada no âmbito da liberdade contratual de que gozam!

Parece, assim, perfeitamente aceitável aquela solução: cada uma paga metade da remuneração que acordou. É razoável. E é justo: se assim não fosse e pudesse a mediadora exigir de ambos os clientes a remuneração acordada, teríamos, afinal, a mediadora a ser paga ... duas vezes ... pelo mesmo serviço!

Veja-se que a Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, **não manteve no seu articulado a limitação que vinha expressa no artº 18º, nº 6, do DL 211/2004, de 20 de Agosto**: que no caso de a empresa mediadora celebrar contratos de mediação com ambas as partes no mesmo negócio, cujo objecto material seja o mesmo bem imóvel, a remuneração da mediadora **só seria devida por quem primeiro a contratou**.

---

actividade de intermediação da autora foi determinante na conclusão do negócio, independentemente da sua presença aquando da assinatura do contrato promessa e/ou venda.».

\*

**Objectara a Ré que nada devia à A., uma vez que no contrato de mediação imobiliária não se tinha inserido cláusula de exclusividade e o contrato de compra e venda do andar havia sido efectuado já... depois de expirado o prazo do contrato de mediação.**

A isto, **respondeu – e bem – a Relação:**

«Quanto à invocada falta de exclusividade e prazo de duração do contrato (seis meses nos termos do art. 19º, nº3 do referido diploma), é matéria irrelevante. É indiscutível que nada obsta a que o negócio se processe à margem do contrato de mediação, quando o regime convencionado não implica exclusividade e/ou quando o negócio com o interessado se concretiza depois do *terminus* da mediação. **Ponto é que o cliente não se aproveite da actividade do mediador, assim concretizando o negócio –**

**de tal forma que, sem essa intervenção e actividade, nunca teria chegado àquele interessado. A não ser assim, estaria encontrado o expediente para evitar o pagamento da comissão.»!**

<sup>68</sup> *O Contrato de Mediação, cit.*, pp 407.

<sup>69</sup> Destaque nosso.

E fez bem legislador em não inserir norma análoga à aludida antecedente, antes deixando à liberdade das partes a forma de resolver o problema. Se não o resolvem, não se entendendo na forma de remunerar a mediadora... pagam as duas: não por inteiro (por então se tratar de um locupletamento inaceitável para a mediadora, pois...o negócio visado, afinal, era o mesmo), mas fazendo incidir sobre ambas as partes tal ónus (pagando cada uma metade da comissão acordada no respectivo contrato).

Portanto, cremos poder-se legitimamente extrair a conclusão de que com a entrada em vigor da aludida Lei 15/2013 a remuneração será devida por ambas as partes, nos termos indicados.

#### **b. 6. Da celebração do contrato visado... com o titular do direito de preferência**

Em causa saber se deve, ou não, ser afastada a remuneração nos casos em que em vias da celebração do contrato visado, o preferente (legal ou convencional) se apresenta (seja ele próprio, seja por iniciativa do cliente da mediadora que notificou o beneficiário da preferência para exercer, querendo, tal direito) a exercer a preferência, vindo o contrato a ser com ele celebrado.

**Mantém-se o direito à remuneração**, pois não deixou de existir o nexos causal entre a actividade da mediadora e a celebração do contrato<sup>70</sup>.

#### **c. Da cláusula de exclusividade: do seu âmbito e do direito à remuneração**

Dispõe o artº 16º, nº2, al. g), do RJAMI:

*“2 — Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:  
(...).*

*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 **quanto à remuneração** no caso de inserção de cláusula de exclusividade, reza o artº 19º/2:

*“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 trespassante do bem imóvel.”<sup>71</sup>*

Isto é, aqui, não se celebrando o contrato visado por **causa imputável ao cliente**, a remuneração da mediadora depende apenas do cumprimento da sua obrigação e do sucesso desta.

<sup>70</sup> Assim era no âmbito do DL 211/2004 (cfr. artº 18º/7) e continua a ser no domínio do RJAMI (artº 19º/4).

<sup>71</sup> Como bem observa HIGINA ORVALHO CASTELO (*ob cit.*, p 430), **as palavras ora destacadas (“tenha sido” e “e”) estão a mais.**

\*\*

**Que dizer desta cláusula de exclusividade?**

Sendo o contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de não exclusividade, o negócio visado pode, não apenas ser realizado com o angariado pela mediadora, como pode também sê-lo com um outro interessado angariado por outra mediadora, ou até pelo própria parte contratante, **nada impedindo** que esta parte, em simultâneo, negocie com outros interessados. **Apenas se impõe como baliza que sejam observados os princípios da boa fé** (designadamente, que não actue em abuso do direito...).

Ao invés, **havendo cláusula de exclusividade a situação é bem diferente.**

Com efeito, 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 n.º 2 e n.º 5, do art.º 16.º 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 (art.º 19.º/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 objecto do contrato directamente 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 respectivas consequências<sup>72</sup>.

<sup>72</sup> **Veja-se o Acórdão do STJ de 10-05-2005**, Revista n.º 987/05, 6.ª Secção (SILVA SALAZAR) – embora proferido na vigência do DL 77/99, foi-o em face de normas idênticas às do DL 211/2004 e... da Lei n.º 15/2013 – , assim sumariado:

«Contrato de mediação imobiliária Cláusula de exclusividade Remuneração:

*I - Mostrando-se provado que a recorrente ficou com o encargo de conseguir interessados para a venda de X fracções de dois lotes da ora recorrida que então se encontravam em construção e que iriam ser submetidos ao regime de propriedade horizontal, ficando acordado o **regime de exclusividade**, encontramos-nos indubitavelmente perante um contrato de mediação imobiliária tal como se encontra definido pelo art.º 3, do DL 77/99, de 16-03, celebrado na forma escrita conforme o exige o n.º 1 do art.º 20 do mesmo diploma legal.*

*II - Como tal, recaía sobre a recorrida, pelo menos em princípio, a obrigação de pagar à recorrente a remuneração acordada em troca dos serviços de mediação prestados por esta, nos termos do art.º 19 do mencionado DL.*

*III - Nos termos do art.º 20, n.º 3, quando a empresa de mediação é contratada em **regime de exclusividade**, só ela tem direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação, durante o respectivo período de vigência.*

*IV - Porém, **a cláusula de exclusividade apenas impede a ora recorrida de contratar outra mediadora para promoção dos mesmos imóveis no período de vigência do primeiro contrato, não impedindo a sua negociação por aquela com algum interessado que se lhe dirija directamente sem ser por intermédio da mediadora, nem a obrigando a contratar apenas com os interessados que lhe sejam indicados por esta**, o que não permite se considere ter havido violação, pela ré, de tal cláusula, dado que não se mostra que os contratos-promessa tenham sido celebrados com intervenção de outra mediadora, nem mesmo que a ré tenha efectuado diligências de promoção desses negócios, pelo que não pode ser reconhecido à ré, com essa base, direito a comissão ou indemnização.*

Parece-nos, de facto, esta a melhor solução sobre o **sentido e efeitos da cláusula de exclusividade**. Posição que é bem sustentada por HIGINA ORVALHO CASTELO<sup>73</sup>: «Em meu entender, e **sem prejuízo de as partes poderem manifestar claramente o seu acordo noutra sentido**, a melhor interpretação de uma cláusula de **teor idêntico ao do art. 19, n.º 4, do revogado DL 211/2004** (*só a empresa de mediação tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação*) restringe a operacionalidade da cláusula ao afastamento da concorrência, não podendo ver-se como tal a iniciativa do próprio cliente. 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 essa 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.

De dizer 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**.

(...). Ocorre-nos perguntar qual será a contrapartida do cliente por esta obrigação. (...) creio que o benefício da exclusividade terá como contrapartida mínima, e por defeito, **a vinculação do mediador à obrigação de prestar a atividade de mediação.**» - destaques nossos.

É certo que **a actual Lei 15/2013 não contém norma igual àquele nº 4 do art. 19º do (revogado) DL 211/2004**. Mas nem por isso a interpretação do sentido e efeitos da cláusula de exclusividade deixam de ser os apontados. **A introdução de tal cláusula de exclusividade visa, de facto, proteger o interesse da empresa mediadora em só ela diligenciar no sentido da**

---

V - *Porém, na hipótese prevista no art.º 19, n.º 2, al. a), (correspondente ao art.º19º2 do da Lei 15/2013) não se exige violação da cláusula de exclusividade, bastando que a mediadora tenha exercido actividade de mediação sem ter conseguido conduzir à celebração do contrato visado por causa imputável à sua cliente.*

VI - *Tendo a ora recorrida (cliente da mediadora) celebrado os dois referidos contratos-promessa de compra e venda com empresas com as quais negociara directamente, sem recurso à mediação da ora recorrente (a mediadora), impediu esta de promover as ditas fracções, uma vez que por tais contratos-promessa ficou vinculada a celebrar apenas os contratos dessa forma prometidos.*

VII - *Assim, é de entender que existe uma causa imputável à ora recorrida determinante da impossibilidade de celebração de negócios que porventura pudessem vir a ser angariados pela ora recorrente.*

VIII - *A não ser interpretada da forma acima indicada a disposição da dita al. a) do art.º 19, - ou seja, como abrangendo a celebração de tais contratos pela comitente sem intervenção da mediadora como causa imputável àquela -, encontrar-nos-íamos perante a situação prevista no art.º 239 do CC (que reza assim: «(Integração) Na falta de disposição especial, a declaração negocial deve ser integrada de harmonia com a vontade que as partes teriam tido se houvessem previsto o ponto omissivo, ou de acordo com os ditames da boa fé, quando outra seja a solução por eles imposta).*

IX - *Atendendo à regra da boa fé também nesse artigo consagrada, a integração das declarações negociais de harmonia com a vontade que as partes teriam tido se tivessem previsto tal hipótese, só poderia ser no sentido de ser devida a remuneração à autora, uma vez que esta, dedicando-se ao exercício da referida actividade profissional de mediação, de que vivia, obviamente nunca aceitaria contratar se a ré lhe manifestasse intenção de vender directamente aos interessados que lhe surgissem sem lhe pagar qualquer remuneração, provocando-lhe um risco negocial acrescido imprevisível, coisa que a ré, actuando de boa fé, devia ter em conta.».*

<sup>73</sup> Contrato de Mediação, cit., pp 428-429.



**realização do negócio intencionado, de modo a garantir a remuneração dos actos materiais que, para tanto, leve a cabo.**

Assim, portanto, tal como a doutrina maioritária, também a **jurisprudência** tem entendido que a cláusula de exclusividade **apenas proíbe o cliente de recorrer a outros mediadores (se o fizer, e o contrato visado vier a ser celebrado com interessado angariado pela mediadora terceira, o direito à remuneração é inquestionável, prescindindo-se, até, nesta situação, do preenchimento do nexó de causalidade entre o contrato celebrado e a actividade da mediadora!)**, **não o inibindo de contratar directamente com (terceiro) interessado por si directamente encontrado (já que assim se limitaria, injustamente, a liberdade do próprio cliente, para mais em se tratando de pessoas singulares e normalmente sem os meios e os contactos que têm as empresas mediadoras) sem prejuízo de estipulação expressa no sentido desta proibição alargada, bem assim de aceitar propostas que espontaneamente lhe sejam feitas por terceiros (exclusividade absoluta – caso, portanto, em que o cliente também fica impedido de celebrar contrato com interessado por si angariado e se o fizer, viola a cláusula de exclusividade, assistindo à mediadora o direito à remuneração acordada)**<sup>74</sup>.

**Foi neste entendimento que foi lavrado o já referido Acórdão do STJ de 10-05-2005, o qual, como vimos, apelando ao princípio da boa fé que deve nortear a aplicação da regra de integração dos contratos (ut artº 239º, do CC) e em função do risco negocial assumido, sustentou que a negociação directa entre o cliente e outros interessados que conduza à celebração do contrato sem qualquer intervenção da mediadora não viola, é certo, o pacto de exclusividade existente; mas... (também) não exonera aquele de pagar a esta, desde que tenha exercido actividade de mediação, a remuneração estipulada, ainda que não tenha sido**

<sup>74</sup> Neste sentido, pode ver-se, ainda, os seguintes arestos:

1 - «A celebração de um contrato de mediação em regime de exclusividade só impede o cliente de proceder directamente, por si próprio e sem intermediação daquela, à venda do imóvel, se tal for acordado expressamente entre as partes» - Ac. RP de 01.07.2014, proc. 19005/12.2YIPRT.P1, Maria João Areias.

2 - «1. Visando o regime de exclusividade acordado em contrato de mediação imobiliária **proteger o interesse da empresa mediadora em só ela diligenciar no sentido da realização do negócio intencionado, de modo a garantir a remuneração dos actos materiais que, para tanto, leve a cabo, mostra-se afastada a possibilidade de intermediação por parte de qualquer outra mediadora.**

2. A previsão legal contida no N.º4 do Art. 18.º do Dec. Lei 211/2004, de 20/08, **não afasta a possibilidade do comitente negociar directamente com o interessado que o “descobre” e que lhe apresenta uma proposta negocial, excepto se existir estipulação contratual em contrário.**» - Ac. TRC de 18.02.2014, proc. 704/12.5T2OBR.C1.

3 - «II – O regime de exclusividade, sendo inequívoco que **visa afastar a concorrência, impedindo a celebração de contrato de mediação com outra mediadora, durante o período de vigência do contrato, não deve ser entendido em termos tão absolutos que limite a liberdade do próprio comitente procurar interessados no negócio pretendido, para mais em se tratando de pessoas singulares, sem os meios e os contactos que têm as empresas mediadoras.**

III - De todo o modo, e no limite, é de excluir que o comitente não possa aceitar qualquer proposta de compra que venha até si, sendo-lhe apresentada por alguém que, sem a intermediação de mediadora, se mostre interessado no negócio» - Ac. TRG de 04.06.2013, proc. 1264/12.2TBBC.LG1, Fernando Fernandes Freitas.

4 - **Idem:**

**Ac. da mesma Relação de Guimarães de 20/04/2010**, proc. 7180/08.5TBBERG.G1 - na vigência do DL 211/2004).

A diferença entre estes dois arestos: neste último, o tribunal manifestou o entendimento de que **o regime de exclusividade impede não apenas a promoção de outras mediadoras, mas também a promoção directa do cliente, sendo, porém, que um regime de exclusividade absoluta, impeditivo da aceitação de propostas não procuradas por parte do cliente, teria de ser expressamente convencionado;** já no primeiro aresto, como vimos, o tribunal restringe mais o campo da exclusividade, dizendo que a sua estipulação não deve ser entendida em termos tão absolutos que limite a liberdade do próprio cliente procurar interessados no negócio pretendido.



em consequência desta actividade que o negócio foi conseguido mas na medida em que a negociação directa impediu a mediadora de ser ela a concluí-lo e tal impedimento é imputável ao cliente (em causa no dito Ac. estava o artº 19º/2/a do DL 77/99 – correspondente ao artº 19º/2 da actual Lei nº 15/2013).

Assim, ao invés do que ocorre no contrato de mediação imobiliária simples (em que o cliente da mediadora pode celebrar com outro interessado o negócio visado no contrato que com aquela celebrara (com respeito, porém, do princípio da boa fé), assistindo à mediadora o direito a ser remunerada desde que o negócio visado no contrato tenha sido efectuado e se encontre perfeito, o que depende, portanto, da disponibilidade do cliente e de um terceiro – artº 19º/1 RJAMI), já **no caso de ter sido introduzida uma cláusula de exclusividade, em determinados termos** (como ocorreu na situação ínsita naquele Acórdão do STJ de 10-05-2005) **pode assistir ao mediador, não apenas o direito de ser o único a promover o contrato, como também o direito à remuneração mesmo que o contrato se não conclua ou em nada tenha contribuído para a sua celebração!**

**Mas como excepção!**

**A regra não é essa!**

**Ou seja: só em situações excepcionais** é que, no regime de exclusividade, pode haver direito à remuneração sem que tenha sido em consequência da actividade da mediadora que o negócio visado se concretizou<sup>75</sup>, pois **a regra é que, com ou sem cláusula de exclusividade** (como já se referia no Acórdão do STJ, de 26-02-2002<sup>76</sup>), **«o mediador só adquire direito à comissão quando a sua actividade tenha contribuído para a celebração do negócio**, determinando a aproximação do comitente com terceiros», de onde se conclui que **tal direito depende, portanto, do cumprimento da obrigação (de meios) a que a mediadora se vinculou e de que, entre ela e a conclusão perfeita do negócio, se verifique nexos de causalidade**<sup>77</sup>.

<sup>75</sup> Percute-se no exemplo citado: **a negociação directa do cliente impediu a mediadora de ser ela própria a concluir o negócio, sendo tal impedimento só àquele imputável.**

<sup>76</sup> PINTO DE ALMEIDA.

<sup>77</sup> **Veja-se, v.g., o Ac. RL de 22.11.2012**, Anabela Calafate:

*1 - «I – Num contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, o direito à remuneração do mediador existe mesmo que não se concretize o negócio desde que a não concretização se deva a causa imputável ao cliente.*

*II - Mas o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, ou seja, a prática dos actos adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação.*

*III - Em suma, tem de ficar demonstrado que a mediadora praticou os actos necessários à concretização do negócio entre o seu cliente e o terceiro interessado e que, só por culpa do cliente, o negócio não se concretizou por intermédio da mediadora.» -*

*2 -Idem:*

*«IV – A remuneração da mediadora só é devida se o contrato previsto for realizado, e esta só adquire o direito à comissão quando a sua actividade tenha contribuído para a celebração do negócio, ainda que não seja a causa determinante da celebração, o que tem aplicação mesmo quando o contrato de mediação é celebrado em regime de exclusividade.» - Ac. TRG de 04.06.2013, proc. 1264/12.2TBCL.G1, Fernando Fernandes Freitas.*

Daqui, também, que pareça evidente que **“incumbe à mediadora a prova dos elementos constitutivos do direito à remuneração e da relação de causalidade** entre os actos de promoção e mediação levados a cabo e a perfeição do negócio visado”<sup>78</sup>.

\*\*

### Algumas questões

Várias questões se podem colocar no âmbito da cláusula de exclusividade, como, com toda a pertinência e utilidade, dá conta HIGINA ORVALHO CASTELO<sup>79</sup>:

**1. «A prova do acordo sobre o regime de exclusividade, sem que a este se faça qualquer referência no contrato reduzido a escrito, conduz à nulidade do contrato de mediação imobiliária? Ou o contrato é válido como contrato de mediação imobiliária simples, sem exclusividade, portanto? E se no contrato se estipular uma cláusula de exclusividade sem, no entanto, se especificarem os efeitos que dela decorrem para ambas as partes? Teremos um contrato de mediação exclusiva nulo? Poderá o contrato celebrado valer como contrato de mediação simples? E se a omissão da especificação dos efeitos da exclusividade se referir apenas a uma das partes, a resposta é a mesma? Será que o RJAMI disse mais que o pretendido, querendo apenas estatuir a nulidade da cláusula de exclusividade não escrita ou deficientemente estipulada, e não a nulidade de todo o contrato?»**

Entende esta Autora que, **caso não figure, expressamente, no contrato a cláusula de exclusividade no contrato celebrado**, este **valerá como contrato de mediação imobiliária simples** (ou seja, ... sem cláusula de exclusividade – mas, é claro, desde que estejam reunidos todos os requisitos de validade daquele contrato). Perante o disposto no artº 221º do CC<sup>80</sup>, resulta que **nula é, sim, ... a cláusula, não o contrato**. Este é válido, até porque corresponde a um modelo legalmente admissível e que até se encontra regulado (o contrato de mediação imobiliária simples).

**Temos dúvidas:** se é a própria Lei (cfr. artº 16º/2/g) e 5) a exigir que a cláusula de exclusividade, quando acordada, bem assim os seus efeitos, deve constar do contrato **sob pena de nulidade deste**, por que razão deveria o contrato nesse caso valer como contrato de mediação imobiliária simples? Creio serem estendíveis a esta cláusula as *“razões*

<sup>78</sup> Cfr., v.g., acórdão da Relação de Lisboa, de 14-06-2012 (AGUIAR PEREIRA) e Ac. TRC 18.02.2014, proc. 704/12.5T2OBR.C1, José Guerra (*«Mesmo em regime de exclusividade é a mediadora quem tem de demonstrar o nexo causal entre a actividade que por si foi desenvolvida e a concretização do negócio visado pela mediação.»*).

<sup>79</sup> *Contrato de Mediação*, cit., pp. 426 ss.

<sup>80</sup> ARTIGO 221º

(Âmbito da forma legal)

1. As estipulações verbais acessórias anteriores ao documento legalmente exigido para a declaração negocial, ou contemporâneas dele, são nulas, salvo quando a razão determinante da forma lhes não seja aplicável e se prove que correspondem à vontade do autor da declaração.

2. As estipulações posteriores ao documento só estão sujeitas à forma legal prescrita para a declaração se as razões da exigência especial da lei lhe forem aplicáveis.

*determinantes da forma*” do contrato (afinal, a segurança das partes outorgantes – em especial a defesa do interesse da empresa mediadora<sup>81</sup>).

Já no caso de a cláusula não especificar *“efeitos que da mesma decorrem, quer para a empresa quer para o cliente”*, aí, sim, é nulo o contrato.

Efectivamente, o artº 16º/2/g) da Lei 15/2013 (tal como o artº 19º/4 do DL 211/2004 e, anteriormente, o artº 20º/3 do DL 77/99) é claro ao prescrever que o contrato de mediação mobiliária deve conter, ... **obrigatoriamente**, a referência ao regime de exclusividade, quando acordado, *“com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem...”*, cominando-se no nº 5 tal falha com a *nulidade do contrato*.

No entanto, sustenta a aludida Autora que, ao abrigo do estatuído no artº 293º CC<sup>82</sup>, pode o contrato nulo por falta daquela especificação no escrito, **ser convertido em contrato de mediação imobiliária...simples** – afinal, ... é como se tal cláusula, embora acordada entre as partes, não tenha sido transposta para o documento escrito. **Duvidamos dessa solução: afinal, é a Lei que comina (expressamente) com a... nulidade do contrato!**

Uma nota: há quem defenda (de forma peregrina, diga-se) que a cláusula de exclusividade **impede, sem mais (isto é, mesmo sem ser convencionado pelas partes), não apenas a intervenção de outros mediadores, mas também o negócio directo do cliente**<sup>83</sup>.

**2. Havendo cláusula de exclusividade, pode o cliente, durante a vigência do contrato, desistir do contrato/negócio visado** com o interessado que a mediadora lhe encontrou nesse período, **ou recusá-lo?** Ou está obrigado a aceitar esse interessado, assim se vinculando à celebração desse contrato (desde, claro, que o interessado encontrado esteja genuinamente interessado a celebrá-lo nas condições previstas no contrato)?

**E se desistir, há lugar à remuneração?**

Em causa, assim, está, agora, não apenas a questão da exclusividade, mas antes de... revogabilidade do contrato.

**Não se estipulando cláusula de exclusividade**, o cliente pode, obviamente, sempre desistir do negócio a qualquer momento, sem que haja lugar a remuneração da mediadora contratada, a não ser que no contrato se tenha estipulado, de forma expressa, coisa diferente.

<sup>81</sup> É essencialmente o interesse desta que o regime de exclusividade acordado visa proteger – cfr., v.g., Ac. TRC de 18.02.2014, proc. 704/12.5T2OBR.C1.

<sup>82</sup> ARTIGO 293º  
(Conversão)

*O negócio nulo ou anulado pode converter-se num negócio de tipo ou conteúdo diferente, do qual contenha os requisitos essenciais de substância e de forma, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade.*

<sup>83</sup> Cfr. Acórdão do TRL de 24/05/2011, proc. 11231/08.5TMSNT.L1-6.

Já, porém, **havendo exclusividade, também pode desistir do negócio, é certo, mas então o direito da mediadora à remuneração mantém-se intacto se a previsão ínsita no artº 19º/2 RJAMI se preencher** – isto é, se o *negócio visado no contrato se não concretize por causa imputável ao cliente*.

#### Exemplificando:

1. **Há lugar à remuneração** à mediadora (acordada), *v.g.*, no caso da **recusa ou desistência do negócio** pelo cliente dela **serem meros artifícios para este não lhe pagar a remuneração acordada** (como é o caso daquele dilatar a celebração do negócio com o cliente arranjado pela mediadora para mais tarde (já... depois do período do contrato), a fim de não “parecer” que foi por acção dela que o negócio se veio a concretizar)!

2. **Também há lugar à remuneração** acordada quando, tendo sido celebrado um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, **a proprietária do imóvel, objecto do negócio, se recusa, a celebrar contrato promessa** com interessada angariada pela mediadora, **sem fazer qualquer outra prova, capaz de afastar a sua culpa** – por aplicação do artº 19º/2 da lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (anteriormente, o artº 18º/2/a) do DL 21/2004, de 20 de Agosto), em conjugação com os artigos 798º (“*responsabilidade do devedor*”<sup>84</sup>) e 799º (“*presunção de culpa e apreciação desta*”), do Cód. Civil<sup>85 86</sup>.

3. **Outra questão:** durante a vigência do contrato de mediação, em que se clausulou um regime de exclusividade, **pode o comitente preterir um interessado no negócio que a mediadora lhe apresente**, sem ficar obrigado a pagar a remuneração acordada, **no caso de ao comitente surgir um outro interessado que lhe ofereça melhores condições?**

Parece que não pode.

Com efeito, como supra ficou dito, **a cláusula de exclusividade não impede** a negociação objecto do contrato directamente 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 de contratar outra mediadora para a promoção do mesmo negócio visado durante o período de vigência do exclusivo.

**Há, porém, que distinguir duas situações:**

a) - Se, apesar de clausulada a exclusividade, o comitente encontrou um interessado para o negócio **ainda antes da mediadora o encontrar**, nada obsta – **embora** (mesmo aqui) **se nos**

<sup>84</sup> “O devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que cause ao credor”.

<sup>85</sup> Neste sentido, pode ver-se o Ac. TRG de 31-01-2013, Rita Romeira (aqui, por aplicação do artº 18º/2/a) do DL 21/2004, de 20 de Agosto).

<sup>86</sup> **O que se compreende.** É que ao celebrar o contrato de mediação imobiliária, ainda por cima com cláusula de exclusividade (que visa proteger o interesse da mediadora), parece evidente que está **implícito a aceitação (pelo cliente) da celebração de contrato promessa** relativa ao negócio visado se o interessado angariado pela mediadora assim o desejar!

**afigurem algumas reservas**<sup>87</sup> – a que negocie directamente com aquele interessado, sem que haja lugar à comissão à mediadora.

**b - Caso diferente é, portanto, a situação prevista na questão:** o comitente negocia directamente com outro interessado **mas já depois de a mediadora ter arranjado um cliente efectivamente interessado** no negócio nos termos firmados no contrato de mediação imobiliária.

Aqui surge em cena o artº 19º/2 da lei 15/2013, de 8 de Fevereiro, em toda a sua plenitude: o negócio não se concretizou “*por causa imputável ao cliente*”, na medida em que este, sabendo que a mediadora tinha um interessado real para o negócio, “desviou-se” dessa rota para, negociando com outro e ignorando o trabalho da mediadora, se furtar ao pagamento da comissão.

Afinal, a mediadora levou a cabo diligências tendentes a alcançar essa finalidade, **as quais têm custos**. Se durante a vigência do contrato de mediação, o comitente decidir negociar directamente a realização do contrato que por via dela visava concretizar e se logra esse objectivo, é evidente que frustra de todo o interesse da mediadora, sendo certo que, em termos práticos, e na perspectiva dela, essa situação não difere da que poderia ocorrer com a intermediação de outra.

Assim, nesta hipótese o comitente nunca poderá preferir o interessado no negócio que, durante a vigência do contrato de mediação, em regime de exclusividade, a mediadora lhe apresentou, sem ficar obrigado a pagar a remuneração acordada, **mesmo em face de um**

<sup>87</sup> Efectivamente, bem poderíamos raciocinar deste modo:

O contrato de mediação imobiliária tem prazo de vigência (se o prazo não constar do contrato, *este considera-se celebrado por um período de seis meses* – artº 16º/3 da lei 15/2013). Daí que se tiver sido clausulada a exclusividade, a mediadora assume a obrigação de nesse período tudo fazer para atingir o objectivo acordado. Mas para tal é preciso que... a “deixem trabalhar”, respeitando o prazo acordado. Acordo esse que não é satisfeito (dessa forma se inviabilizando um possível negócio que poderia conferir direitos remuneratórios à mediadora) caso o cliente nesse período de vigência do contrato proceda à venda do imóvel objecto do contrato a interessado por ele acordado ou que a ele chegue, não encontrado pela mediadora (o que, como dissemos, pode perfeitamente fazer).

Repare-se, porém, que **a mediadora tem uma expectativa legítima** em que o cliente a deixe procurar interessado. Daí que se a não deixam, pode bem perguntar-se se também aqui (em que se acordou no regime de exclusividade, que visa precisamente defender o interesse da mediadora...) foi por “*causa imputável ao cliente*” que o **(mesmo que apenas eventual) negócio se não veio a concretizar** (cfr. artº 19º/2 da Lei 15/2013).

Diríamos, então, que também aqui se violou o **princípio da boa fé** (artº 762º CCivil): na pendência da condição suspensiva que daria direito à remuneração à mediadora (a angariação de um interessado na concretização do negócio visado) o **cliente não terá actuado com a lealdade que a mediadora esperava, tornando dessa forma** (com a venda do imóvel que acaba por fazer) **impossível a efectivação daquele negócio**. Daí que seja razoável pensar que lhe assiste o direito ao ressarcimento dos prejuízos que teve, que parece dever serem reconduzidos ao valor da remuneração acordada (cfr. artigos 562º e ss do CCivil).

Isso mesmo parece extrair-se do estatuído no **artigo 801º, 1, do Código Civil**: “*tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação*” – incidindo sobre o comitente/devedor uma **presunção de culpa** (ou seja, a ele incumbindo o ónus da prova de que a falta de cumprimento não procedeu de culpa sua – dito de outra forma, ...a prova de que não lhe foi imputável o facto da mediadora não ter levado a bom porto a realização integral do contrato de mediação imobiliária que ambos livremente celebraram).

**outro que lhe ofereça melhores condições.** É que, nessa hipótese, **a mediadora havia atingido o resultado visado pelo contrato de mediação**, tendo direito à correspondente remuneração.

Veja-se que, como foi entendido no Ac. da RG, de 23-04-2009<sup>88</sup>, até mesmo no regime de mediação livre (ou seja, sem exclusividade), caso o negócio se não conclua por *facto imputável ao cliente* da mediadora, esta poderá ter direito a ser indemnizada, segundo as regras da responsabilidade civil, pelos prejuízos que tal facto lhe cause. No regime de exclusividade, como dito, a imputabilidade ao cliente da não conclusão do negócio, com a manutenção do direito à remuneração acordada, tem pleno assento no mencionado artº 19º/2 da lei 15/2013, de 8 de Fevereiro (*idem* artº 18º/2/a) do DL 211/2004, de 20 de Agosto).

Assim, portanto, **pouco importa que o interessado encontrado pelo cliente venha a oferecer melhor preço que o interessado (antes) encontrado pela mediadora**: esta tem direito à remuneração, pois... encontrou pessoa genuinamente interessada no negócio (nos termos – v.g., preço... – que estavam previstos no contrato)!

**Nota:** A propósito do direito à remuneração pela mediadora no caso da não concretização do negócio visado no contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade, **por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel** (artº 19º/2 Lei 15/2013), nunca é de mais esclarecer o seguinte:

**Sem embargo das “reservas” que deixámos supra** a respeito da situação em que o cliente, antes de findo o prazo do contrato, celebrou o negócio visado com um interessado por ele encontrado (dessa forma tornando impossível à mediadora encontrar, no prazo contratualizado, o interessado a que se obrigou), deve vincar-se bem que **o “princípio” (ou regra) a seguir é sempre este**: para que o direito à indemnização se possa efectivar é imperioso que a mediadora **prove que (efectivamente) angariou cliente genuinamente interessado** na celebração do negócio. **Sem este pressuposto nunca se poderá verificar o pressuposto seguinte** que faria nascer o seu direito à remuneração: que o negócio não se celebrou **“por causa imputável ao cliente”** da mediadora<sup>89</sup>.

<sup>88</sup> Proc. 2207/07.OTBV CT.G1 (Henrique Andrade).

<sup>89</sup> 1 - «- Num contrato de mediação imobiliária para que a mediadora lograsse ter direito à remuneração, em face do contrato com cláusula de “exclusividade” **era pressuposto determinante a prova de que angariou cliente para a celebração do negócio.**

- Sem este pressuposto nunca se poderá verificar o pressuposto seguinte que faria nascer o seu direito à remuneração: que o negócio não se celebrou por causa imputável ao cliente da mediadora» - Ac. RL de 24.05.2011, proc., 11231/08.5TMSNT.L1-6, Maria Teresa Soares.

2 - **Idem, v.g.:**

«I – Num contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, o direito à remuneração do mediador existe mesmo que não se concretize o negócio desde que a não concretização se deva a causa imputável ao cliente.

II - Mas o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, ou seja, a prática dos actos adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação.

III - Em suma, tem de ficar demonstrado que a mediadora praticou os actos necessários à concretização do negócio entre o seu cliente e o terceiro interessado e que, só por culpa do cliente, o negócio não se concretizou por intermédio da mediadora.» - Ac. RL de 22.11.2012, Anabela Calafate.

3 - «I- Para que a sociedade mediadora possa receber a remuneração ao abrigo da alínea a), do nº 2, do artigo 18º do Decreto-Lei nº 211/2004, **esta tem de estar em condições de poder concluir o negócio, mas o mesmo não se**



**Uma chamada de atenção: caso as partes optem pelo regime de exclusividade, é conveniente que o conceito de exclusividade seja por elas (em especial, o mediador) definido com rigor, no contrato de mediação imobiliária, que está sujeito à forma escrita, para que se não deixe para a produção de prova a tarefa (arriscada) da sua definição<sup>90</sup>.**

E **havendo divergências sobre a interpretação a dar à cláusula de exclusividade**, impõe-se averiguar a vontade real das mesmas, elaborando-se, para tanto, os pertinentes quesitos<sup>91</sup> (agora... *temas de prova* – artº 596º/1 CPC).

- **Outra jurisprudência relevante**

Encontrou-se ainda outra jurisprudência relevante **sobre a temática ora sob apreciação (cláusula de exclusividade – seu âmbito e consequências da sua violação)**:

1 - «- *No âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade em que as partes não fazem depender o pagamento da remuneração da efectiva outorga de qualquer contrato, é a mesma devida ao mediador que tenha desenvolvido actividade que haja influído de forma decisiva para a conclusão do negócio visado, como sucede se um cliente vem a ocupar as lojas visadas, tendo ocorrido a intervenção daquele nas reuniões que ocorreram com o cliente interessado, foram por si apresentadas minutas dos contratos e foi mesmo outorgado contrato promessa, ainda que o contrato prometido se não haja realizado, por razões apenas imputáveis ao cliente.*» - Ac. STJ de 12.12.2013, proc. 135/11.4TVPRT.G1.S1-Granja da Fonseca.

2 - «*No contrato de mediação imobiliária, celebrado em regime de não exclusividade, o negócio pode ser realizado com o angariado, mas também com terceiro angariado por outra mediadora, ou até pelo própria parte contratante, nada impedindo que esta, simultaneamente possa negociar com outros, desde que observados os princípios da boa fé.*» - Ac. RL de 12.07.2012, Proc.1187/11.2BPD.L1-7, Ana Resende.

---

*concretiza, ou por recusa do cliente da mediadora em fazê-lo, ou por destruição do imóvel objecto da mediação, por culpa imputável ao cliente da empresa ou por qualquer outra situação a este cliente imputável.*

*II- Não basta, o cliente ter vendido o imóvel, com ou sem a intervenção de outra mediadora, uma vez que a venda do imóvel, só impede que a sociedade de mediação com a qual foi feito o contrato, em regime de exclusividade, a partir dali deixe de continuar a promover a angariação.*

*III- Para se aplicar a alínea a), do nº 2, do artigo 18º, do Decreto-Lei nº 211/2004, a empresa mediadora já tem de ter objectivamente uma situação concreta para a conclusão do negócio, o qual não se fecha, ou celebra, por culpa imputável ao cliente da mediadora.*

*IV- O facto de o cliente ter vendido o imóvel antes do termo do contrato de mediação que tinha celebrado com a mediadora, em regime de exclusividade, sem que tivesse comunicado a esta e com o recurso a intervenção de outra empresa mediadora apenas configura uma violação contratual.*

*V- Esta violação contratual não dá lugar ao pagamento da remuneração, mas sim de uma indemnização pelos prejuízos causados.»* - Ac. RL de 04.10.2012, proc. 6916/10.9TBOER.L1-2, Lúcia Sousa.

<sup>90</sup> Neste sentido, o Ac. STJ de 30-10-2008, Revista n.º 3224/08 - 7.ª Secção, Custódio Montes.

<sup>91</sup> Cfr. Ac. TRC de 09.02.1999, proc. 1655/98, Varela Rodrigues.



3 - «Tendo sido contratado entre as partes um regime de **não exclusividade, com a faculdade da não renovação do contrato, e celebrando-se este com uma entidade terceira, por iniciativa dos comitentes, inexistente o reclamado direito de remuneração** pela comissão de mediação, nem o direito de indemnização pelo incumprimento contratual ou pela revogação unilateral tácita do contrato ou, finalmente, a título de responsabilidade pré-contratual, por culpa in contrahendo.» - Ac. STJ de 27.5.2010, proc. 9934/03.0TVLSB.L1.S1, Hélder Roque.

4 - «Tratando-se de um contrato de mediação imobiliária em **regime de exclusividade, recaía sobre a A. o ónus de provar que a não concretização do contrato era imputável aos R.R., como facto constitutivo do direito à remuneração excepcionalmente previsto no artigo 19º, nº 2, alínea a), do Dec.Lei nº 77/99, então em vigor.**» - Ac. RL de 30.10.2010, proc. 3671/08.6TBALM.L1-7, Tomé Gomes.

5 - «IV - Sendo esse contrato de **exclusividade, a cliente fica impedida de contratar outra mediadora para a promoção do mesmo negócio durante o período em que vigora o exclusivo, mas não de negociar directamente com algum interessado que se lhe apresente sem ser por intermédio da mediadora nem obrigada a contratar apenas com interessados indicados por esta.**

V - **Em qualquer dos regimes (exclusividade ou não exclusividade), a remuneração a que alude o nº 1, do artº 18º, do Decreto-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto, ainda que a empresa mediadora tenha cumprido a sua obrigação, só é devida na condição de ser concluído perfeitamente o negócio visado e este se consumir como resultado adequado da actividade daquela (nexo causal).**

VI - **No caso de exclusividade, a remuneração é, ainda, devida mesmo que o negócio visado não se concretize por causa imputável ao cliente da mediadora ou, concretizando-se, ele não ocorra em consequência da actividade desenvolvida por esta no caso de ter sido impedida de promover tal conclusão por conduta imputável à cliente.**

VII - **Valendo-se esta, além de outras ligações, da circunstância de ser sócia de uma sociedade cujo gerente é a mesma pessoa, para, ainda que em caso de não exclusividade, não concluir directamente o negócio visado e acertado com os interessados conseguidos pela mediadora e obstar ao recebimento por esta da remuneração devida, para interpor aquela como compradora e vendedora de modo a que a venda acabou por ser feita àqueles, com repartição dos proventos, é de aplicar a figura da **desconsideração da personalidade jurídica da referida sociedade, abusivamente utilizada como testa de ferro**, de modo a prevalecer o negócio realmente realizado entre a cliente e os interessados e a reconhecer o direito da mediadora à remuneração prevista na lei e no contrato» - Ac. TRP de 03.04.2014, José Amaral.**

6 - «II – O **regime de exclusividade, sendo inequívoco que visa afastar a concorrência, impedindo a celebração de contrato de mediação com outra mediadora, durante o período de vigência do contrato, não deve ser entendido em termos tão absolutos que limite a liberdade do próprio comitente procurar interessados no negócio pretendido, para mais em se tratando de pessoas singulares, sem os meios e os contactos que têm as empresas mediadoras.**

III - *De todo o modo, e no limite, é de excluir que o comitente não possa aceitar qualquer proposta de compra que venha até si, sendo-lhe apresentada por alguém que, sem a intermediação de mediadora, se mostre interessado no negócio.*

IV – ***A remuneração da mediadora só é devida se o contrato previsto for realizado, e esta só adquire o direito à comissão quando a sua actividade tenha contribuído para a celebração do negócio, ainda que não seja a causa determinante da celebração, o que tem aplicação mesmo quando o contrato de mediação é celebrado em regime de exclusividade.***» - Ac. TRG de 04.06.2013, proc. 1264/12.2TBBCL.G1, Fernando Fernandes Freitas.

7 - ***Mesmo em regime de exclusividade é a mediadora quem tem de demonstrar o nexo causal entre a actividade que por si foi desenvolvida e a concretização do negócio visado pela mediação.***» - Ac. TRC 18.02.2014, proc. 704/12.5T2OBR.C1, José Guerra.

8 - «I. A cláusula de "exclusividade de vendas" inserta num contrato de mediação imobiliária é válida face ao princípio da **liberdade contratual** (artº 405º do C.C.).

II. Por isso, **não estão os contraentes impedidos de acordar o pagamento de uma prestação pelo serviço do mediador, ainda que este serviço não conduza a qualquer resultado.**

III. Se as partes divergem na interpretação a dar àquela cláusula de exclusividade, impõe-se averiguar a vontade real das mesmas, elaborando-se, para tanto, os pertinentes quesitos.» - Ac. TRC de 09.02.1999, proc. 1655/98, Varela Rodrigues.

9 - «**Celebrado contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, recusando-se a proprietária do imóvel, objecto do negócio, a celebrar contrato promessa com interessada angariada pela mediadora, sem fazer qualquer outra prova, capaz de afastar a sua culpa, fica responsável pelo pagamento da remuneração acordada, atento o disposto no artº 18, nº 2, al a), referido e artºs 798 e 799º, do Cód. Civil)**» - Ac. TRG de 31-01-2013, Rita Romeira.

10 - «I - O facto de o réu, **depois de ter denunciado o contrato de mediação imobiliária celebrado com a autora, ter sido contactado por esta e ter aceite que ela continuasse a diligenciar pela venda do prédio, não significa, por si só, que tal se fizesse em regime de exclusividade, sendo, naturalmente, no que respeita à interpretação desta declaração negocial, que avulta o facto de a placa, onde figurava o logótipo daquela, ter permanecido ou não no local onde fora, inicialmente, colocada.**

II – **Provado que essa placa foi retirada desse local, no termo do prazo contratual, é de concluir que o novo contrato não estava sujeito a regime de exclusividade.**

III – **Havendo contrato de mediação imobiliária sem exclusividade, a mediadora apenas tem direito a remuneração com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, nos termos do artº18.º.1 do DL 211/04, de 20-08, sem prejuízo, caso o negócio se não conclua por facto imputável ao cliente da mediadora, do direito desta a ser indemnizada, segundo as regras da responsabilidade civil, pelos prejuízos que tal facto lhe cause.**» - Ac. TRG de 23.04.2009, proc. 2207/07.0TBVCT.G1, Henrique Andrade.

- Das consequências da violação (... “frontal”) da cláusula de exclusividade pelo cliente

Vejamos, agora, a situação de violação “frontal” à cláusula de exclusividade.

Tendo sido estipulada no contrato uma cláusula de exclusividade – que, como dito, **obriga o comitente a aceitar o monopólio da mediadora** com quem contratou, na busca de interessado para o negócio, não podendo deixar que outra mediadora intervenha – e o cliente, desrespeitando esse direito da mediadora, **vier a contratar outra mediadora** e a celebrar o contrato desejado com um interessado angariado por esta outra – ou encontrado pelo próprio, no caso de exclusividade absoluta (desde que convencionada, caso em que o cliente também fica impedido de celebrar contrato com interessado por si angariado) – há lugar ao pagamento da remuneração acordada à mediadora com quem contratou em regime de exclusividade?

**Aqui, portanto, está em causa a situação de claro “afrontamento” à exclusividade contratualizada:** o cliente celebra o negócio visado mas... com outra mediadora com quem veio a contratar.

Creemos que há que **distinguir duas hipóteses:**

1. Antes da celebração do contrato visado com o interessado angariado pela outra mediadora, **a mediadora** com quem o comitente contratou em exclusividade **já tinha encontrado um interessado para o negócio visado** (e comunicado tal facto ao comitente), nas condições constantes do contrato de mediação imobiliária.
2. **Tal interessado ainda não tinha sido encontrado pela mediadora** com a exclusividade quando o comitente decidiu prosseguir com uma outra mediadora e celebrou o negócio visado com o interessado encontrado por esta.

**Nesta última hipótese**, por princípio, parece que não haveria lugar à remuneração à mediadora exclusiva, pois, não havendo ainda interessado no negócio, é **muito difícil dizer-se que o negócio se não concretizou por “causa imputável” ao comitente/cliente**, nos termos e para os efeitos do disposto no artº 19º/2 Lei 15/2013 (obviamente que não havendo interessado encontrado pela mediadora exclusiva **nunca se poderia falar emnexo causal entre a sua actuação e a celebração do negócio visado...**).

**No entanto**, nos termos das disposições combinadas dos arts. 795º/2, 798º, 799º e 564º, do Código Civil, **pode haver lugar ao ressarcimento dos prejuízos sofridos pela mediadora exclusiva**, caso os tenha tido – **para o que se impõe que os alegue e prove**<sup>92</sup>.

**Isto, ainda, sem embargo de aqui se aplicarem as objecções tecidas supra** a propósito do direito à remuneração pela mediadora exclusiva no caso de o cliente, no período do contrato e antes da mediadora contratada ter encontrado interessado para o negócio, ter celebrado o

<sup>92</sup> Ver o Ac. TRL de 19.11.2013, proc. 4545/11.9TBALM.L1-7 (Rosa Ribeiro Celho): «**A obrigação de indemnizar, por parte do cliente que tenha incumprido o contrato de mediação imobiliária com exclusividade, pressupõe a ocorrência de prejuízos, cujo ónus de demonstração, enquanto facto constitutivo do direito invocado, cabe à entidade mediadora.**».

negócio visado com interessado por ele procurado ou que a ele se dirigiu. Tais objecções não deixam, de facto, de aqui também vingar, na medida em que, **tal como naquela situação**, também na que ora apreciamos (de contratualização de nova mediadora que, antes da primeira o ter conseguido, angariou interessado com quem veio a ser feito o negócio) se poderá dizer que o cliente, ao contratar, **na vigência do contrato exclusivo**, uma nova mediadora e outorgar o contrato visado com o cliente por ela encontrado, **acabou por tornar impossível (por sua culpa...?) a (eventual) realização integral do contrato por banda da mediadora exclusiva**, sendo assim (pelo menos) razoável dizer-se que foi por “*causa imputável ao cliente*” que, afinal, o negócio visado no contrato de mediação se não veio a concretizar... por acção da mediadora!

E, também aqui, por aplicação do artº 801º CCivil (*impossibilidade culposa*) se poderá eventualmente responsabilizar o cliente pelo pagamento da remuneração acordada com a mediadora exclusiva – funcionando a *presunção de culpa* do devedor (cliente) ínsita no artº 799º do CCivil.

**Já na primeira hipótese**, parece não restarem dúvidas de que **haveria sempre lugar à remuneração**.

Tendo a mediadora exclusiva encontrado um interessado para o negócio visado, se o comitente o recusa e vai ter com outra mediadora, acabando por negociar com o interessado encontrado por esta última (**ou encontrado por si, no caso de exclusividade absoluta...**), cremos ser muito difícil não se concluir que o negócio encontrado pela mediadora exclusiva se não concretizou *por causa imputável ao cliente/comitente*, nos termos e para os efeitos do disposto no artº 19º/2 Lei 15/2013 (culpa essa consubstanciada, portanto, na sua permissão de intervenção de outra mediadora e dessa forma impossibilitando que a mediadora exclusiva levasse a bom porto o contrato que celebrou).

Aliás, não tendo aceite o negócio encontrado pela mediadora exclusiva e recorrendo a outra mediadora, vindo a celebrar o contrato visado com o interessado por esta encontrado, **nem parece, sequer, ser necessário (então) o preenchimento do nexo de causalidade** entre a celebração do negócio e a actividade da empresa mediadora que beneficiava da exclusividade – **nexo de causalidade esse que, ao invés, tinha sempre de existir** na situação em que, havendo cláusula de exclusividade, não tenha havido intervenção de outra mediadora na celebração do contrato visado. Aqui, sim (como já supra deixámos dito) impõe-se o preenchimento do nexo causal entre a actividade da mediadora e a efectiva celebração do contrato visado, ou seja, é preciso que o contrato tenha sido efectivado por (ou também por) intervenção... **determinante** da mediadora, pois foi esta quem encontrou o interessado com quem, afinal, veio a ser celebrado o contrato.

Aliás, como já ficou dito, até se tem sustentado que havendo cláusula de exclusividade, há uma **presunção de existência daquele nexo causal**<sup>93</sup>.

<sup>93</sup> Ver, v.g., Acórdão do STJ de 10.10.2002, proc. 02B2469.

- **Cláusula de exclusividade como cláusula contratual geral?**

Para se aferir se a cláusula de exclusividade pode constar dum contrato de mediação imobiliária como (pura) cláusula contratual geral, impõe-se, primeiramente, perceber de que cláusulas falamos e em que domínios se aplicam.

Ora, como é sabido, as cláusulas contratuais gerais são **cláusulas pré-elaboradas e pré-estabelecidas inseridas em contratos em que o consumidor não tem capacidade de negociar, antes se limitando a aceitar ou não o contrato nos termos que lhe são apresentados**. Encontram-se normalmente nos chamados contratos de adesão<sup>94</sup>.

*Aqui, "a liberdade da contraparte fica praticamente limitada a aceitar ou a rejeitar, sem poder realmente interferir, ou interferir de forma significativa, na conformação do conteúdo negocial que lhe é proposto, visto que o emitente das condições gerais não está disposto a alterá-las ou a negociá-las. Se o cliente decidir contratar, terá de se sujeitar às cláusulas previamente determinadas por outrem, no exercício de um law making power de que este, de facto, desfruta, limitando-se aquele, pois, a aderir a um modelo pré-fixado"*<sup>95</sup>.

Foi com vista à defesa dos interesses do aderente – geralmente a parte mais fraca, económica e socialmente – que emergiu um vasto movimento, perseguindo instrumentos que permitissem a introdução de factores de equilíbrio, no contexto deste novo tipo de contratação, sendo que em Portugal as cláusulas contratuais gerais viram o respectivo regime instituído pelo Dec.-Lei 446/85, de 25 de Outubro, actualmente com a redacção do Dec.-Lei n.º 220/95, de 31 de Agosto. Regime este, cujos potenciais **destinatários** são as companhias de seguros, bancos, empresas de transporte, de fornecimento de água, energia eléctrica ou gás, empresas que se dedicam à transmissão de bens, de maquinaria, de automóveis, de electrodomésticos, etc.

Salienta-se que «A unilateral pré-formulação das condições contratuais aparece como a primeira nota caracterizadora, ainda que de tipo meramente formal, funcionando, em rigor, como sinal ou indício de um unilateral poder de estipulação. (...). Para que estejamos perante condições negociais gerais não basta, porém, a mera pré-elaboração em si própria, sendo antes necessário que se trate de uma pré-formulação para uma pluralidade de contratos ou uma generalidade de pessoas, assim se evidenciando a estreita ligação funcional entre estes dois vectores. (...). **Se, porém, forem predispostas certas condições negociais, não com o intuito de uma múltipla utilização, antes apenas para integrarem um contrato singular, já não estaremos perante cláusulas contratuais gerais**»<sup>96</sup>.

<sup>94</sup> O contrato do cartão de débito, o contrato de fornecimento de electricidade, entre outros.

<sup>95</sup> Cfr. ANTÓNIO PINTO MONTEIRO, "Contratos de adesão: o regime jurídico das cláusulas contratuais gerais instituído pelo Dec.-Lei n.º 446/85, de 25/10, ROA, 1986, pp. 740-1; cfr., ainda, MENEZES CORDEIRO, in *Direito das Obrigações*, 1.º vol., pp. e ss., e acórdão do STJ, de 5 de Julho de 1994, BMJ n.º 439.º, 516 e ss.

<sup>96</sup> ALMENO DE SÁ, *Cláusulas Gerais e Directiva Sobre Cláusulas Abusivas*, Almedina, 2.ª ed., pp. 213 e ss.

\*

Perante estas notas, e considerando a natureza do contrato aqui sob apreciação (mediação imobiliária), parece que **não serão poucas as vezes em que a inserção dessa cláusula de exclusividade resulta de prévio acordo entre ambas as partes outorgantes** (após sugestão da entidade mediadora e aceite pelo comitente/seu cliente), dessa forma aceitando **livremente** que seja a mediadora a ficar com o monopólio de (no período do contrato) procurar arranjar interessado para o negócio. E **nestes casos, é claro, não se pode falar em... cláusula contratual geral**, pois foi negociada previamente para ser inserida... **naquele contrato**.

Aliás, como vimos, **não é este um dos domínios “de eleição”** – longe disso – das cláusulas contratuais gerais, antes o são, como igualmente observámos, o das companhias de seguros, bancos, empresas de transporte, de fornecimento de água, energia eléctrica ou gás, de automóveis, de electrodomésticos...

Aliás, na prática desta actividade de mediação imobiliária, não parece que seja prática da mediadora rejeitar o contrato de mediação só porque o comitente... recusa a inserção de cláusula dessa natureza. No geral, haverá sempre uma certa margem de “negociação” - e (por regra, supomos) o contrato não deixará de ser celebrado se o cliente não quiser essa cláusula.

**Coisa bem diferente é saber se pode ser inserida em contratos de mediação imobiliária** uma cláusula de exclusividade **como... cláusula contratual geral** – isto é, como cláusula pré-elaborada e pré-estabelecida inserida num modelo (“chapa”) de contrato pré-elaborado pela empresa mediadora e que tenha elaborado para todos os contratos que venha a celebrar (onde, portanto, o cliente/consumidor não tenha qualquer intervenção negocial, antes se limite a aceitar tal cláusula (como outras ali inseridas) nos termos que lhe sejam apresentados).

Claro que tal situação **pode perfeitamente ocorrer** – e certamente que até ocorrerá com alguma frequência, dependendo muito das “exigências” da empresa mediadora em causa.

Assim, portanto, parece que nada obsta a que a própria cláusula de exclusividade **se apresente como uma das cláusulas contratuais gerais dum contrato de mediação imobiliária**, celebrado, portanto, por via dum modelo contratual pré definido.

E **se assim for** – não se olvidando, porém, que há na jurisprudência quem assim não pense<sup>97</sup> –, **é claro que tal cláusula não pode deixar de estar sujeita ao regime das cláusulas contratuais gerais** (*maxime* aos arts... 5º e 6º - aludido DL 446/95, de 25 de Outubro).

<sup>97</sup> «A cláusula de exclusividade, ínsita num contrato de mediação imobiliária, não está abrangida pelo regime das cláusulas contratuais gerais, pois tem um regime próprio definido no regime jurídico do contrato de mediação imobiliária, que não limita a capacidade negocial das partes envolvidas» - Ac. TRC de 15.09.2010, proc. 2439/07.1TBPTM.E1, Isoleta Almeida Costa.

[Mais à frente **analisaremos melhor este caso** – no item “Do recurso a cláusulas contratuais gerais].



C E N T R O  
DE ESTUDOS  
JUDICIÁRIOS

## VI. Da cessação do contrato

Ressalta à evidência, na economia do contrato de mediação imobiliária, a **importância da disciplina da cessação do contrato**.

Seguem algumas notas.

### a. Mútuo acordo

A cessação do contrato por mútuo acordo não suscita quaisquer problemas, estando-se no âmbito do direito privado onde impera a **liberdade contratual** em sintonia com a autonomia da vontade (cfr. arts. 405º e 406º CCivil).

### b. Resolução

Violado o contrato ou perturbada que seja a execução do mesmo ou da sua base negocial, de tal modo que afecte seriamente o interesse de uma das partes, isso será fundamento para resolver o contrato, extinguindo, assim, a relação obrigacional que lhe está subjacente.

Dispõe o art. 432º, nº 1 do C.C. que *«é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção»*.

Estamos perante um meio de extinção do vínculo contratual por declaração unilateral, e encontra-se condicionada por um motivo previsto na lei ou depende de convenção das partes. Logo, a «resolução consiste no acto de um dos contraentes dirigido à dissolução do vínculo contratual, colocando as partes na situação que teriam se o contrato não houvesse sido celebrado»<sup>98</sup>.

Anote-se, porém, que **só pode haver resolução nos casos em que a ineficácia do acto não resulta de um vício que o afecte *ab initio*, mas sim da verificação de um facto superveniente que ilude as legítimas expectativas que uma das partes nele depositava**<sup>99</sup>.

**No domínio da mediação imobiliária, a jurisprudência** tem-se, por vezes, confrontado com situações de resolução do contrato e suas consequências.

Frequentes são as **situações em que a resolução é utilizada pelo cliente/comitente de forma “fictícia”,** funcionando, tão somente, **como meio para não pagar à mediadora a retribuição devida,** dessa forma aproveitando o cliente/comitente o trabalho por ela levado a efeito para, depois de a afastar, acabar ele por concretizar o negócio visado no contrato de mediação imobiliária.

<sup>98</sup> MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 4ª Edição, Coimbra Editora, p. 211.

<sup>99</sup> CARVALHO FERNANDES, *Teoria Geral do Direito Civil*, II Volume, A.A.F.D.L., 1983, p. 516-7.

Assim, exemplificativamente:

- Ac. RL de 02.12.2014, proc. 2330/13.2TBSXL.L1, L. Espírito Santo<sup>100</sup>.

- **Ac. do TRP de 03.04.2014**, proc. 247773/11.9YIPRT.P1, José Amaral: a ré recusou proposta de compra do prédio feita por dois interessados conseguidos pela autora/Mediadora, **declarando a resolução do contrato de mediação imobiliária com alegação de justa causa, mas acabando, mais tarde, por vendê-lo àqueles, através de outra sociedade interposta**<sup>101</sup>.

<sup>100</sup> Assim sumariado: «*Não constitui impedimento à titularidade do direito à retribuição estipulada no contrato de mediação imobiliária a circunstância do negócio ter sido concluído em momento posterior à respectiva rescisão operada pelo cliente, desde que se comprove – como aconteceu – que a mesma **teve por fito, exclusivamente, evitar esse pagamento**, aproveitando contudo o trabalho desenvolvido pela mediadora para – depois de a afastar – limitar-se a concretizar a venda do imóvel.*».

[**Cremos que aqui sempre se chegaria ao mesmo resultado pela figura do abuso do direito**].

<sup>101</sup> **O caso:**

A sociedade mediadora “B..., Lda” pediu a condenação de “C..., Lda” a pagar-lhe a remuneração acordada no contrato de mediação que celebraram com vista à venda de um imóvel.

Alega que cumpriu as obrigações derivadas do contrato mas que, no entanto, não lhe foi paga a remuneração devida, sucedendo que **a ré recusou proposta de compra feita por dois interessados conseguidos pela autora, declarando, em simultâneo, a resolução do contrato com justa causa mas acabando, mais tarde, por vendê-lo àqueles, através de outra sociedade interposta**. Há entre esta e aquelas ligações (a sociedade cliente da mediadora é sócia de uma outra sociedade (a interposta que simulou comprar) cujo gerente é a mesma pessoa!). Daí ter concluído que a ré a utilizou como estratégia, aproveitando-se do trabalho por si desenvolvido, para vender o imóvel aos interessados conseguidos, sem pagar a remuneração.

A ré alegou que o contrato de mediação já se encontrava resolvido e/ou denunciado e foi celebrado em regime de **não exclusividade**.

Referiu-se ali que, aparentemente, tratando-se de contrato de não exclusividade e tendo-se **concluído o negócio**, não com os interessados conseguidos pela A/Mediadora, mas **com uma sociedade “terceira” (a “D...”)**, não lhe seria devida remuneração alguma, por faltar o nexo de causalidade e a necessária condição para adquirir e poder exigir a remuneração.

**Mas o tribunal esteve atento!**

Efectivamente, vendo o tribunal que, afinal de contas, quem, por último, acabou por comprar o imóvel propriedade da Ré, embora por via do negócio celebrado com a interposta sociedade terceira, **foram precisamente os mesmos interessados que a mediadora conseguira e aproximara da Ré**, deste modo ocorrendo o resultado (conclusão e perfeição do negócio projectado de início) conexionado com a sua actividade numa espécie de... **causalidade indirecta**, entendeu que a A/Mediadora tinha direito à remuneração.

**É que o negócio, afinal, apenas foi obtido por via duma estratégia consistente na interposição da “D...”** (veja-se que na escritura de compra e venda, onde a Ré declarou vender o prédio à sociedade “D...”, consta que “I...”, nela outorgou em simultâneo na dupla qualidade de representante da Ré vendedora e da compradora), assim tirando a Ré proveito do trabalho desenvolvido pela mediadora e que, portanto, donde dever ser responsabilizada através do mecanismo da *“desconsideração da personalidade jurídica”*, face à *“promiscuidade entre as sociedades e o legal representante da apelante e das demais envolvidas em resultado do que ela se aproveitou para defraudar o direito da apelada.”*!

Entendeu o tribunal ser “patente, em face das circunstâncias fácticas apuradas e do que elas permitem razoavelmente compreender com base nas regras de experiência comum, que a “D...” foi instrumentalizada, por acção do sócio I..., para, como marioneta em suas mãos, aparecer, ora a outorgar o negócio primeiro de compra, ora, escassos dias depois, o de venda, sem que tal correspondesse à sua vontade real e aos interesses próprios do seu escopo societário. Foi abusada, uma vez que nada justifica a sua **intervenção numa compra e venda do bem imóvel apenas para conservar a sua propriedade durante 5 dias**, actos que geram custos, a não ser que cobertos por proventos.”.

**Tratou-se, assim, de um simples estratagema** congeminado com o fim de evitar a celebração do contrato de compra e venda directamente da Ré cliente da Mediadora para os interessados por esta conseguidos, tudo feito com a colaboração destes e, assim, aquela se eximir da obrigação de pagar à mediadora a remuneração devida e impedindo que esta a exigisse, por, na aparência, sendo o contrato de mediação celebrado no regime de não exclusividade, não se mostrar preenchido o requisito do nº 1 do artº 18º.

“Trata-se de confusão e manipulação da personalidade jurídica da “D...” e da própria apelante – já que nem esta queria na realidade vender àquele, nem a mesma comprar-lhe – propiciada pela participação social das mesmas

Por outro lado, também aqui **se a mediadora não está a cumprir atempadamente as obrigações** que resultam do contrato que mediação que celebrara, pode a outra parte **fixar-lhe prazo razoável para o cumprimento** com a cominação **de resolução do contrato por perda objectiva do interesse contratual na prestação daquela**<sup>102</sup>.

Como se tem, também, entendido que se o cliente da mediadora **resolver o contrato antes do terminus do prazo acordado mas sem invocação de justa causa**, incorre na **obrigação de indemnização pelos prejuízos** decorrentes dessa rescisão antecipada do contrato<sup>103</sup>.

### c. Revogação (unilateral)

A revogação, segundo A. MENEZES CORDEIRO<sup>104</sup>, é uma forma livre, discricionária e não retroactiva de supressão dos contratos: *livre*, porquanto não depende, para se concretizar, senão de manifestações de vontade para tanto dirigidas; *discricionária* na medida em que, para a sua actuação, não é necessário alegar qualquer fundamento específico; *não retroactiva*, uma vez que só produz efeitos para o futuro.

---

peçoas numa e noutra e, sobretudo, pela posição de gerente comum de I... e pela supremacia dele no domínio da formação e manifestação das vontades respectivas.”.

(...)

O sócio-gerente comum I... exercitou abusivamente os seus direitos e os das duas sociedades, fazendo participar, intercalada e ficticiamente, a “D...” (que tem como sócia a própria apelante), simulando uma cadeia de transmissões, violando a boa fé, ao recusar concluir o negócio nas condições antes pela apelante propostas e aceites e pela apelada conseguidas, na mira de, pelo estratagemas ao seu alcance, e com a participação daqueles interessados compradores, a prejudicar e obter benefício que, de outro modo, não esperava conseguir.

**Justifica-se, para pôr a nu a realidade assim mascarada e encoberta e alcançar a justa aplicação do direito, evitando defraudar a lei (artº 18º, nº 1), considerar eliminada a participação meramente formal da “D...” enquanto “testa de ferro”, desconstruindo a cadeia de negócios através desta engendrada, por forma a que a compra e venda, para o efeito que aqui interessa, emergja, como realmente ela aconteceu, enquanto conclusão perfeita do único negócio directo (fim último desejado) mediado pela apelada entre a apelante e E... e F..., como, afinal, está claramente à vista de qualquer pessoa de normal entendimento e mediana experiência de vida, colocada nas descritas circunstâncias.** As vontades que “I...” ficticiamente exprimiu em nome da “D...”, ora no sentido de adquirir ora no de dispor, como que se fundem ou anulam numa só (a de a apelante vender aos terceiros), implicando, portanto, a desconsideração daquela enquanto pessoa jurídica autónoma e da vontade à mesma imputada.

**Em suma**, e com sustento em abundante Doutrina e Jurisprudência, que citou, entendeu o tribunal que **(mesmo tratando-se de contrato em regime de não exclusividade)**, tendo a mediadora apelada cumprido a obrigação a que se comprometeu e tendo sido, nos termos referidos e reais, concluído perfeitamente o negócio visado por ela mediado entre a apelante e os terceiros, se mostravam preenchidos os pressupostos do nº 1, do artº 18º, do Decreto-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto (*a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado...*), e que, por isso, **lhe era devida a remuneração peticionada.**

<sup>102</sup> Cfr. Ac. STJ de 07-04-2005, Revista n.º 512/05 - 6.ª Secção, Fernandes Magalhães:

« I - O princípio da **boa fé** contratual aponta no sentido de que a confiança que constitui a base imprescindível de todas as relações humanas não deve ser frustrada.

II - Se uma das partes não cumpre grosseiramente a obrigação de exercer a mediação imobiliária a outra parte, **após conceder um acordado prazo razoável para aquela outra cumprir, pode invocar objectiva perda de interesse contratual na prestação e resolver o contrato misto de compra e venda e mediação imobiliária.**».

<sup>103</sup> Assim, v.g.:

Ac. TRP de 09.07.2014, proc. 387/12.2TVPRP.P1, Maria João Areias: «I - No contrato de mediação imobiliária, a rescisão do contrato fora do prazo acordado e na **ausência de invocação de uma justa causa**, faz incorrer o **cliente na obrigação de indemnizar pela rescisão antecipada do contrato.**».

<sup>104</sup> *Direito das Obrigações*, 2.º volume, 1990, p. 163.

Como ensina VAZ SERRA<sup>105</sup>, para o acto de revogação **têm de se verificar dois elementos**: ser ele realizado pelo sujeito que efectuou o acto revogado, e ter o fim de obstar a que este produza os seus efeitos. Se ele já produziu os seus efeitos, total ou parcialmente, não se tratará de revogação, mas de negócio de modificação da situação resultante do acto.

É uma figura **diferente da resolução**, pois esta é uma forma de extinção dos contratos que se apresenta como condicionada, tendencialmente vinculada e retroactiva: *condicionada*, na medida em que só é admitida quando fundada na lei ou em convenção; *tendencialmente vinculada*, uma vez que, para a sua concretização, há que alegar e demonstrar determinado fundamento: *retroactiva*, pois que extingue *ab initio* as relações contratuais<sup>106</sup>.

\*\*

Antes de mais, observa-se que o **RJAMI prevê um prazo mínimo de duração do contrato**: seis meses, à falta de estipulação de prazo no escrito contratual (artº 16º/3). E parece que **antes de findo o prazo do contrato não pode uma das partes, por declaração discricionária, pôr-lhe termo**.

\*

**A generalidade da doutrina tem vindo a aceitar a revogação do contrato de mediação**, por um lado, com o argumento de que o cliente é sempre livre de desistir de celebrar o contrato ou de o celebrar com outra pessoa, sem que isso lhe acarrete responsabilidade (salvo existência de cláusula de exclusividade) e, por outro lado, por aplicação extensiva do regime do mandato às modalidades do contrato de prestação de serviço não reguladas por lei.

**Refutando estes argumentos**, de forma clara e que nos parece correcta, escreve HIGINA ORVALHO CASTELO<sup>107</sup>:

«Creio que nenhum dos argumentos procede. É certo que **o cliente do mediador pode desistir de celebrar o seu contrato** e, caso isso suceda, deve prontamente informar o mediador, que, conseqüentemente, ficará legitimado a interromper a sua atividade promocional. Se o mediador se conformar, haverá uma revogação do contrato de mediação, em sentido próprio, por acordo das partes. **Porém, o mediador pode não aceitar a declaração do cliente**, continuar a sua atividade, apresentar um interessado. **Se o cliente vier (durante ou após o prazo de vigência do contrato) a celebrar o contrato desejado graças à atividade de mediação exercida no período contratual, deve a remuneração ao mediador (não produzindo qualquer efeito a sua unilateral declaração de revogação).** No contrato de **mediação imobiliária simples**, o prazo implica que o cliente não poderá deixar de remunerar a mediadora se vier a celebrar o contrato visado com pessoa que até si chegou graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo de vigência do contrato.

<sup>105</sup> In R.L.J., 112.º, 30.

<sup>106</sup> Cfr. MENEZES CORDEIRO, *op. cit.*, p. 164.

<sup>107</sup> *Contrato de Mediação*, cit., pp 422-424.

Dito de outra forma, **se o cliente quiser aproveitar a atividade da empresa de mediação realizada naquele período, terá de pagar a remuneração acordada.** Livre desistência do contrato visado e livre revogabilidade do contrato de mediação são coisas distintas e a primeira não implica a segunda.

Com esta solução, **afasto o contrato de mediação do regime do mandato. Este, mesmo com prazo, é livremente revogável**, não obstante o dever de indemnizar os eventuais prejuízos - arts. 1172, al. c), do CC e 245 do CCom. Sucede que, estando o contrato de mediação imobiliária especialmente regulado por lei, não se verifica o pressuposto da aplicação *extensiva* do regime do mandato (art. 1156, parte final, *a contrario sensu*, do CC). Logo, **a aplicação das regras do mandato a aspetos de contratos de mediação imobiliária não regulados pelo RJAMI não pode resultar de mera aplicação extensiva, mas apenas de aplicação analógica.** Tanto significa que tal aplicação terá de resultar de um juízo sobre a verificação, no concreto contrato de mediação, das razões que estão na base da livre revogabilidade do mandato (...). E tal identidade de razões não se verificará, nesta matéria. **O mandato é livremente revogável**, independentemente de ter sido estabelecido prazo ou cláusula em contrário, porque o ato jurídico encomendado seria praticado *pelo mandatário* (por conta e no interesse do mandante). Ora, o mandante é que sabe se o ato continua a interessar-lhe e não pode ficar nesse aspeto dependente da vontade do mandatário. **O cliente do mediador não corre esse risco** - o ato desejado é sempre *por si* livremente praticado. Apesar de não poder revogar o contrato de mediação (o que tem as consequências que já referi), com essa não revogação o cliente não fica sujeito à prática do contrato inicialmente visado e já não desejado. Assim, não se verificam na mediação as razões que levam a que o mandato seja sempre revogável.

**No contrato de mediação com cláusula de exclusividade, a revogabilidade *ad nutum* conduziria à inutilização da cláusula (...).**» - destaques nossos.

\*

**Que dizer, então, sobre a possibilidade de haver uma revogação unilateral na mediação imobiliária, por parte do cliente da mediadora?**

**Por regra, na falta de acordo das partes nesse sentido ou de disposição legal que preveja a revogação por acto unilateral<sup>108</sup>, ou o chamado direito de desistência<sup>109</sup>, a revogação ou a denúncia do contrato só ocorre por vontade conjunta das partes.**

<sup>108</sup> Como acontece, v.g., nos art.ºs 969.º e seg.s (doação), 1170.º (mandato), 1216.º (empreitada).

<sup>109</sup> Vejam-se, a propósito deste direito, “direito de resolução” nos contratos negociados fora do estabelecimento comercial (art.ºs 6.º e 18.º do Decreto-lei nº n.º 143/2001, de 26-4), o “direito à livre resolução” nos contratos financeiros comercializados à distância (art.ºs 19.º e seg.s do Decreto-lei nº n.º 95/2006, de 29-5), o “direito de revogação” nos contratos de crédito ao consumo (art.º 8.º, n.ºs 2 e 3 do Decreto-lei nº n.º 359/91, de 21-9), o “direito à rescisão” nos contratos de viagem organizada (art.º 29.º do Decreto-lei nº n.º 209/97, de 13-8), o “direito à renúncia” nos contratos de seguro de vida (art.º 22.º do Decreto-lei nº n.º 176/95, de 26-7), o “direito de arrependimento” nos contratos de intermediação mobiliária (art.º 322.º, n.º 2 do Decreto-lei nº n.º 176/95, de 26-7), o “direito de arrependimento” nos contratos de intermediação mobiliária (art.º 322.º, n.º 2 do



Sem embargo do estatuído no art.º 406º, nº 1, do Código Civil – regra de que os contratos só podem modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos por lei –, há quem entenda que, “**salvo estipulação em contrário, o contrato de mediação deve considerar-se revogável. Não se trata de uma aplicação analógica das regras do mandato e da comissão, mas de uma consequência da própria natureza do contrato, tal como ela é de presumir ser querida pelos contraentes**, pois parece de presumir que o autor do encargo, ao celebrar o contrato de mediação, não quer privar-se da faculdade de prescindir dos serviços do mediador, já que pode oferecer-se-lhe oportunidade de realizar o negócio sem intermediário, ou aparecer-lhe outro intermediário mais conveniente, ou perder a confiança que depositara no primeiro, ou desistir do propósito de concluir o negócio; por outro lado, desde que o mediador só adquire direito à remuneração quando o negócio é concluído por efeito da sua intervenção...e a conclusão depende do autor do encargo, tem este o direito de revogação”<sup>110</sup> – sublinhado nosso.

**Aceita-se perfeitamente.**

**A discutibilidade da admissão da revogação unilateral do contrato adensa-se, porém, quando está em causa um contrato de mediação em regime de exclusividade e para a qual as partes estabelecerem no contrato um determinado prazo de vigência.**

**Bem a propósito, veja-se o Ac. do TRP de 01.10.2015**, proc. 3390/13.1TBVLG.P1 (Filipe Caroço)<sup>111</sup>: os RR, clientes da Autora, com quem haviam celebrado um contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, vieram, na vigência do contrato e **depois de a A. ter prestado os serviços de mediação e angariado interessado efectivo** para o negócio visado, a denunciar o contrato de mediação.

Entendeu a Relação que tal denúncia não podia valer para o passado, sob pena, designadamente, de violação do princípio da **boa fé**, atribuindo a comissão acordada à mediadora (apelando à presunção e culpa do RR, que não lograram ilidir, *ut* art.º 799º do Código Civil)<sup>112</sup>.

---

CVM), ou o “direito à retractação” nos contratos de consumo em geral (art. 9.º, n.º 7 da LDC) (vid. C. Ferreira de Almeida, Direito do Consumo, 2005, pp 110 ss).

<sup>110</sup> **VAZ SERRA, anotação ao Ac. do S.T.J. de 7-3-1967**, R.L.J., Ano 100º, pág. 340/348, citado no acórdão da Relação de Lisboa de 11.11.2004, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>111</sup> Assim sumariado:

*III - Na mediação imobiliária, o proprietário do imóvel (cliente) é responsável pelo pagamento da remuneração contratada a favor do mediador, ao abrigo da norma excecional do art.º 18º, nº 2, al. e), do Decreto-lei nº 211/2004, de 20 de agosto, quando, estando acordado o regime de exclusividade, este, com a sua diligência, consegue angariar um cliente que quis comprar o bem nas condições definidas pelo vendedor, preencheu ficha de reserva e entregou um cheque de reserva assinado, não se concretizando, porém, a compra e venda, por recusa injustificada do vendedor na pendência do contrato de mediação.*

<sup>112</sup> O caso:

B (imobiliária), intentou a acção contra C e D, pedindo a condenação destes a pagar à Autora uma quantia a título de remuneração devida pelos serviços prestados pela Autora no âmbito de **contratos de mediação imobiliária celebrados, em 13 de Abril de 2010**, entre a A e os RR.

**Os RR., na contestação, alegaram que, em Março de 2011, revogaram o contrato, pelo que, em Agosto de 2012, data da venda do imóvel, não estavam contratualmente vinculados para com a A.**

A final, foram os RR condenados a pagar à A a quantia referente à remuneração, acrescida de juros de mora. Os RR, inconformados, apelaram da sentença.

**Provou-se, de relevante:**

- A A. (mediadora) **celebrou, em 13.04.2010** (por períodos de **9 meses, renováveis...**), **2 contratos de mediação imobiliária, em regime de exclusividade**, relativa a dois prédios (um terreno e uma casa de habitação) propriedade dos RR.

- A comissão da A foi acordada com os RR em € 5.000,00 mais I.V.A.

- A **Autora obteve interessado na compra** da casa de habitação, tendo-se feito uma visita ao imóvel, em 06.11.2010, com esse **potencial comprador, o Sr. F, e sido preenchida e assinada**, em 20.12.2010, uma **ficha de reserva** do imóvel e entregue um cheque de €2.500,00 para “garantia” da **reserva da compra do imóvel**.

- A A. deu a conhecer aos RR proprietários a reserva do imóvel e o valor proposto de aquisição (€143.500,00), e bem assim o cheque de “garantia”, mas **os Réus não aceitam vender o referido imóvel** pelo valor constante da ficha de reserva.

- **A Autora comunicou aos compradores que os proprietários do imóvel (Réus) já não pretendiam vender o imóvel.**

- **Face a esta postura dos Réus, os compradores desistiram do negócio.**

- Em 30.03.2011, os Réus (donos do prédio) enviaram à Autora, carta, registada com aviso de recepção, **declarando rescindir contrato de mediação imobiliária.**

- **Em 16.08.2012 os Réus venderam os seus dois imóveis**, por escritura pública.

\*\*

Teceu o tribunal, bem a propósito, considerações sobre o **princípio da boa fé**, “que é um critério de reciprocidade – comportamento devido e esperado – que deve ser observado nas relações jurídicas entre sujeitos do mesmo grau, que têm a mesma identidade moral.”.

Observou: “Além dos deveres típicos e principais de uma relação contratual, **existem deveres secundários da prestação**, traduzidos, por vezes, em prestações autónomas, a par, ainda, de deveres de protecção, laterais, de diligência ou de conduta que são deveres de adopção de determinados comportamentos impostos pela boa fé.

São **deveres de fidelidade, de cuidado para com o património da outra parte**, de cooperação com a outra parte, deveres de notificação, de lealdade, de correcção, etc.”.

**E rematou:**

«Ora, se os RR., de algum modo, queriam fazer valer a sua vontade de não vender o prédio e de rescindir o contrato de mediação, sempre se deveriam ter dirigido à mediadora com esse objectivo, **tentando, designadamente, obter acordo revogatório antes da obtenção do resultado dos seus serviços.**

**Vindo depois destes a denunciar o contrato de mediação, é manifesto que tal denúncia não pode valer para o passado, sob pena de violação do princípio da boa fé.**

**Não tendo os RR. devedores demonstrado que agiram sem culpa na não celebração do contrato de compra e venda** relativo ao contrato nº 1407/10, são eles responsáveis pelo pagamento da remuneração contratada com a A., nos termos do **art.º 799º do Código Civil e art.º 18º, nº 1, al. a), do Decreto-lei nº 211/2004, de 20 de Agosto** - *Idem*, actualmente, no artº 19º/2 da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro – «, por esta ter realizado os actos suficientes e adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação em plena vigência do contrato e recusado pelos apelantes.» - destaques nossos.

\*\*

**Que dizer?**

Antes de mais, permita-se-nos **um reparo**: cremos que **o tribunal terá usado indevidamente o termo denúncia**, pois estava em causa uma situação de **...revogação (unilateral) do contrato** – os RR (donos do prédio), na carta à A./mediadora, diziam que **rescindiam** o contrato de mediação imobiliária (percebe-se que queriam... revogar (unilateralmente) o contrato). Mas não...denunciar!

Efectivamente, a denúncia (diferentemente da revogação) destina-se a operar para o termo do período negocial em curso; não põe em causa esse período – apenas impede que se renove.

Assim, sendo os contratos celebrados pelo período de 9 meses, renováveis por iguais períodos se não forem ...denunciados (por qualquer das partes), significa que se se tratasse de denúncia, então a mesma apenas operaria para o fim do período contratual em curso (13.10.2011), e não com o recebimento da carta para **rescisão**, registada (em 30.03.2011), como entenderam (e pretenderam) os RR.

**Feita esta nota, concorda-se inteiramente** com o decidido.

De facto, angariado que foi pela mediadora, na vigência dos contratos de mediação imobiliária celebrados com os RR, alguém genuinamente interessado na celebração do negócio visado num desses contratos, os RR (proprietários) tinham de provar a razão de recusarem a compra e venda com esse interessado, dada a cláusula de exclusividade (art.º 18º, nº 1, al. a), do **Decreto-lei nº 211/2004, de 20 de Agosto** – correspondente ao actual artº 19º/2 da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro).

Aliás, estando-se no domínio da responsabilidade contratual, a presunção de culpa contida no artº 799º CC não podia deixar de funcionar também aqui.

Por vezes – tal como também ocorre na resolução ou denúncia – **a revogação unilateral do contrato pelo cliente da mediadora mais não é de que um meio para tornar a obrigação de pagamento da remuneração acordada**, acabando o negócio visado por se fazer com o interessado angariado pela mediadora (logo, com nexos causal entre a acção desta e o resultado final). **Aqui, o tribunal ordena seja paga a comissão acordada** no contrato de mediação celebrado com quem angariou aquele interessado no negócio<sup>113</sup>.

Também se tem sustentado que, independentemente da maior ou menor liberdade de **desvinculação unilateral do contrato por banda do cliente** (a partir do momento em que o cliente se desinteressa do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária que celebrara com a mediadora), **tal desvinculação não afasta a possibilidade de haver lugar à obrigação de indemnizar caso falte um fundamento objectivo para tal revogação**<sup>114</sup>.

- **Outra jurisprudência relevante**

Encontrou-se ainda outra jurisprudência relevante sobre esta temática:

1 - *«I - **Salvo estipulação em contrário, o contrato de mediação deve considerar-se revogável.** II - **A cláusula de revogação do contrato não é um dos elementos que, obrigatoriamente, nos termos do Decreto-Lei nº 211/2004, de 20 de Agosto, deva constar do contrato de mediação imobiliária.** III - **A revogação do contrato é regulada nos termos gerais de direito, não necessitando de ser prevista em cláusula escrita.** IV - **Num caso em que o cliente acorda com uma empresa comercial de mediação a angariação da venda de um imóvel, a partir do momento em que se desinteressa deste negócio, pode desvincular-se do contrato celebrado com aquela, atenta a própria natureza e os fins visados com o mesmo, sem prejuízo de, na falta de um fundamento objectivo, a revogação poder dar lugar à obrigação de indemnizar.»** - Ac. TRP de 17-03-2014, Augusto de Carvalho.*

2 - *«I – **Embora não resulta directamente da lei e mesmo quando não esteja previsto no contrato, é de admitir a revogação do contrato de mediação imobiliária por acto unilateral, como consequência da natureza do próprio negócio, por ser de presumir que o cliente não quer privar-se, além do mais, do direito de desistir do propósito de concluir o negócio promovido.** II – **Havendo revogação do contrato por acto unilateral do cliente, poderá ser devida remuneração à mediadora, designadamente quando aquele é celebrado em regime de exclusividade, nos termos do art. 18º, nº2, al. a) do DL nº 211/04, de 20.08, dependendo das circunstâncias de cada caso»** - Ac. TRP de 08.07.2010, Filipe Carço.*

---

Diga-se, por outro lado, que, **mesmo que não tivesse sido acordada cláusula de exclusividade**, tendo o negócio sido celebrado com cliente angariado pela mediadora, com preenchimento do nexos causal entre a sua actividade e a celebração do negócio visado, sempre assistia à mediadora o direito à retribuição.

<sup>113</sup> Cfr. Ac. TRG de 12.06.2014, proc. 1218/10.3TBBCL.G1, Filipe Carço.

<sup>114</sup> Cfr. Ac. TRP de 17-03-2014, Augusto de Carvalho.

3 - «1. No contrato de mediação imobiliária o comitente pode unilateralmente desvincular-se do contrato de mediação com cláusula de exclusividade.

2. Não tendo sido convencionada a chamada “cláusula de irrevogabilidade”, que obriga o comitente a aceitar o interessado que o mediador encontre, o comitente não fica impedido de desistir do negócio inicialmente desejado, em face do princípio da liberdade contratual.

3. Tendo o comitente desistido da venda e revogado o contrato de mediação, antes de lhe ter sido dado conhecimento de um terceiro interessado, o mediador poderá ter direito a eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, mas não o direito à remuneração.» - Ac. TRC de 03.11.2015, proc. 115257/14.5YIPRT.C1, Jorge Arcanjo.

4 - «(...) Diz-nos a norma do artigo 9.º, n.º 7 da **Lei de Defesa do Consumidor** que, “Sem prejuízo de regimes mais favoráveis nos contratos que resultem da iniciativa do fornecedor de bens ou do prestador de serviços fora do estabelecimento comercial, por meio de correspondência ou outros equivalentes, é assegurado ao consumidor o **direito de retractação**, no prazo de 7 dias úteis a contar da data de recepção do bem ou da conclusão do contrato de prestação de serviços”.

Este **direito à livre revogação do contrato, concedido pela lei ao consumidor**, materializa a sua única possibilidade de retroceder validamente no negócio, protegendo-o da precipitação em que pode ter incorrido no momento em que decidiu vincular-se.

A letra da norma em causa não pressupõe que o contrato em causa resulte da iniciativa do fornecedor de bens ou prestador de serviços e ainda que o fornecimento ou prestação do serviço seja efectuado fora do estabelecimento comercial, por meio de correspondência ou outros equivalentes.

**Pretende abranger todos os contratos – incluindo o contrato de mediação imobiliária – nos quais esteja em causa a protecção do consumidor.**

Podemos definir “consumidor”, para efeitos de aplicação das leis dirigidas à sua protecção, como sendo, todo aquele - pessoa singular - a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados – exclusivamente - a uso não profissional, por pessoa singular ou colectiva que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios.

É a finalidade do acto de consumo que determina, essencialmente, a qualificação do consumidor como sujeito do regime de benefício que aqueles diplomas legais regulamentam, **partindo da presunção de que se trata da parte mais fraca, menos preparada tecnicamente, em confronto com um contratante profissional, necessariamente conhecedor dos meandros do negócio que exercita.**» - Ac. TRC de 18.12.2013, proc. 1141/10.1TBMGR-A.C1, José Avelino Gonçalves<sup>115 116</sup>.

<sup>115</sup> Sobre o conceito de consumidor, pode ver-se o nosso “O Conceito de Consumidor – Perspectivas Nacional e Comunitária”, Almedina.

<sup>116</sup> O caso:

A executada deduziu oposição à execução contra a exequente Sociedade de Mediação Imobiliária.

Alegou, designadamente, que em 18.06.2009 celebrou contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade referente ao imóvel que descreve e que no dia 22.06.2009 (apenas 4 dias após, portanto) esteve nas instalações da exequente a comunicar que perdera o interesse no negócio.

Veio ainda a enviar para a sede da agência da imobiliária da exequente carta registada com aviso de recepção, em 26.06.2009, comunicando à exequente a retractação/denúncia relativa a tal contrato, “nos termos do art. 9.º, n.º

**7 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96 de 31.06 com as suas alterações)**”, carta essa que alega que a exequente se recusou a receber.

**A executada veio a vender a casa com recurso a outra empresa de mediação imobiliária, tendo pago pelos serviços da mesma €3.735,00.**

Entende que **nada tem a pagar à mediadora**, visto ter sido tempestiva e validamente revogado o contrato de mediação imobiliária.

**Perguntava-se:** é aplicável à mediação imobiliária a norma do artigo 9.º, n.º 7 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96 de 31.07) – atinente ao **direito à livre revogação do contrato?**

A **1ª instância** sustentou que sim, na acepção da noção e consumidor que essa lei nos dá (artº 2º):

“... todo aquele (pessoa singular) a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados (exclusivamente) a uso não profissional, por pessoa (singular ou colectiva) que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios.” – devendo partir-se da **presunção o consumidor “... é a parte mais fraca, menos preparada tecnicamente, em confronto com um contratante profissional, necessariamente conhecedor dos meandros do negócio que exercita»** e que «a relação contratual em causa nestes autos, configura uma relação consumidor/empresa que exerce com carácter profissional uma actividade económica que pretende o lucro»”.

Em sustento desta posição, escreveu-se na sentença:

“... o contrato de mediação imobiliária é, indubitavelmente, um contrato de prestação de serviços sendo que, *in casu*, os mesmos seriam prestados com carácter profissional e visando obter benefícios económicos por parte da mediadora perante a executada enquanto cliente particular (não profissional da área)”.

Daqui concluiu que “**não se vêm razões para excluir o negócio em causa como uma relação de consumo. Assim, e nessa linha, não se vislumbram razões para excluir a aplicabilidade do art. 9.º, n.º 7 da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho (...)**. E note-se que o facto de existir legislação especial em matéria de mediação imobiliária não prejudica tal conclusão.

**Com efeito, o facto de existir um regime jurídico do exercício da mediação imobiliária corporizado no DL n.º 211/2004, de 20.08 não obsta à aplicabilidade da Lei de Defesa do consumidor** (da mesma forma que ninguém duvida que o facto de, v.g., existir legislação especial sobre contratos à distância e no domicílio ou de crédito ao consumo – v.g. D.L. n.º 143/2001, de 26.04 com suas alterações e D.L.n.º 133/2009, de 02.06 com rectificações e alterações – não afasta a aplicabilidade da Lei de Defesa do Consumidor)...”.

Mais sustentou que **o que a norma em causa pretende “é proteger o consumidor – resulte, ou não, o contrato em causa da iniciativa do fornecedor de bens ou prestador de serviços**, e ainda que o fornecimento ou prestação do serviço seja ou não efectuado fora do estabelecimento comercial, por meio de correspondência ou outros equivalentes...”

Assim, **entenderam as instâncias que, tendo a executada respeitado os requisitos previstos no art. 9.º, n.º 7, da LDC, a retractação produziu os seus efeitos**, deixando o contrato de se manter de pé.

**Daqui que não houvesse lugar à remuneração da mediadora**, pois o direito à remuneração nasce apenas da conclusão perfeita do negócio objecto da mediação (“o que não aconteceu”).

Da mesma forma se acrescentou que não se verifica a excepção ínsita nos casos referidos no n.º 2/a) do artigo 18.º do DL 211/2004, por a mesma se reportar ao regime de exclusividade e implicar que a não celebração do negócio visado tenha ocorrido por *causa imputável ao cliente* da mediadora (o que no caso não ocorreu, pois que “**pela revogação válida do contrato ocorreu uma destruição da relação contratual**, anterior à situação descrita em tal norma. Por isso, **o negócio não foi celebrado por causa imputável à recorrida, mas, sim, ... porque o contrato... foi válido e eficazmente extinto”**).

**Portanto, entenderam as instâncias que nunca havia lugar ao pagamento de qualquer comissão à mediadora (exequente).**

**Algumas observações:**

1. No que tange ao tratamento a dar à suscitada **questão da aplicação, ou não, neste tipo contratual, do direito à livre revogação do contrato concedido pela lei ao consumidor** (artigo 9.º, n.º 7, da LDC), **temos grande reservas. E não tanto porque, in casu, se está perante o regime de exclusividade acordada (onde a protecção da mediadora tem aqui particular relevo)**, mas principalmente porque o aludido artigo 9.º, n.º 7, da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96 de 31.07) parece pressupor que o contrato em causa resulte por iniciativa do *fornecer de bens* ou *prestador de serviços* (situação que, é claro, não ocorre no presente caso), mais pressupondo que o fornecimento ou prestação do serviço seja efectuado fora do estabelecimento comercial, por meio de correspondência ou outros equivalentes (o que, também, não sucedeu)”.

**É isso, de facto, que reza aquele artigo 9º:**

“*Sem prejuízo de regimes mais favoráveis nos contratos que resultem da iniciativa do fornecedor de bens ou do prestador de serviços fora do estabelecimento comercial, por meio de correspondência ou outros equivalentes, é assegurado ao consumidor o direito de retractação, no prazo de 7 dias úteis a contar da data de recepção do bem ou da conclusão do contrato de prestação de serviços*”.

2. Por outro lado, para alargar ao cliente da mediadora os benefícios conferidos pela Lei de Defesa do Consumidor, **parece que as instâncias partiram do princípio de que o cliente da mediadora é (sempre) “a parte mais fraca,**

#### d. Denúncia

A denúncia é a declaração feita por um dos contraentes, em regra com certa antecedência sobre o termo do período negociável em curso, de que não quer a renovação ou a continuação do contrato renovável ou fixado por tempo indeterminado.

Nas palavras de ANTUNES VARELA, é uma figura privada dos contratos de prestações duradouras (como é o arrendamento, o contrato de fornecimento, de sociedade, de mandato), que se renovam por vontade (real ou presuntiva) das partes ou por determinação da lei ou que foram celebrados por tempo indeterminado<sup>117</sup>.

**A denúncia destina-se a operar para o termo do período negocial em curso; não põe em causa esse período – apenas impede que se renove.**

Por outro lado, a denúncia é livre e unilateral, discricionária e não retroactiva<sup>118</sup>.

**A jurisprudência tem abordado alguns aspectos atinentes a esta figura jurídica.**

Assim, tal como vimos na resolução e na revogação unilateral, **também a denúncia do contrato é por vezes utilizada como mero expediente por parte dos contraentes para se eximirem ao pagamento da comissão acordada no contrato de mediação imobiliária.**

---

*menos preparada tecnicamente, em confronto o profissional” que é a mediadora (esta “necessariamente conhecedora dos meandros do negócio que exercita” - diz-se ali).*

Ora, não se pode olvidar, porém, que muitas das vezes quem contrata as empresas de mediação imobiliária tem conhecimentos profundos nestas áreas, sendo que, **por vezes, a boa fé e o abuso do direito, em tais situações, não permitem que venha (depois de celebrar o contrato de mediação) argumentar que...” não sabia o que estavam a fazer” para daí poder retirar os benefícios da protecção da legislação consumérica** (nomeadamente o aludido direito à retratação).

Assim, mesmo que se entendesse – **o que nos não parece muito duvidoso** – que em matéria de mediação imobiliária se aplica a lei de defesa do consumidor, **sempre se imporia um especial cuidado e análise casuística das situações.**

3. Como quer que seja, sempre **temos muitas dúvidas quanto à bondade da afirmação vertida no aresto de que, só porque a revogação do contrato foi validamente efectuada, tal permite, sem mais, concluir que o negócio não foi celebrado ... por causa imputável ao cliente (recorrida)** – nos termos da al. a) do nº 2 do art.º 18º do DL 211/2004 (actualmente, o art.º 19º/2 da lei nº 15/2013).

Não se pode olvidar que o contrato **foi celebrado em regime de exclusividade** (que visa afastar a concorrência, impedindo a celebração de contrato de mediação com outra mediadora). Daqui que se exigia uma particular atenção à **boa fé da mediadora**. Ou seja, mesmo que o cliente tenha (ou tivesse) o direito a extinguir o contrato antes do fim do respectivo prazo, afinal, fazendo-o, está a ferir as **legítimas expectativas firmadas pela mediadora aquando da outorga do contrato em poder encontrar interessado no negócio durante o período (que acreditou ir vingar) do mesmo contrato**. Com essa extinção do contrato, o cliente acaba, de facto, por liquidar de vez essas expectativas, **impossibilitando a mediadora de (no período do contrato livremente celebrado – repete-se, com cláusula de exclusividade) encontrar interessado** no negócio e dessa forma obter a remuneração acordada.

Assim, **poderá, eventualmente, haver aqui responsabilidade do devedor/cliente/comitente – até se presumindo a culpa** do devedor (art.º 799º do CCivil) –, com a consequente obrigação indemnizatória à mediadora (cfr, v.g., arts. 798º e 801º/1, do CCivil).

<sup>117</sup> *Das Obrigações em Geral*, vol. II, 7.ª ed., p. 278.

<sup>118</sup> Cfr. A. MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, 2.ª vol., 1990, p. 166.



Isso mesmo foi salientado, v.g., no Ac. da RL de 11.11.2004, Salazar Casanova<sup>119</sup> e no **Ac. da RL de 28.06.2007**, proc. 4604/2007-8, Ilídio Sacarrão Martins<sup>120</sup>.

<sup>119</sup> Assim sumariado:

«III- O contrato de mediação **pode ser denunciado pelo cliente.**

IV- No entanto o cliente **não se pode valer da denúncia efectuada depois de angariado o interessado para se eximir ao pagamento da retribuição com o argumento de que, a partir e por causa da denúncia, ficou livre para contactar o interessado na realização da transacção por deixar de subsistir nexos causal entre a actividade do mediador exercida antes da denúncia e a realização do contrato».**

<sup>120</sup> Assim sumariado:

«I- A nulidade do contrato de mediação imobiliária, que advém do facto de o contrato de mediação ter sido assinado pela ré mulher, mas não pelo réu marido que é o proprietário do imóvel, é afastada ocorrendo abuso do direito devendo, em consequência, considerar-se válido o contrato (Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março e artigo 334.º do Código Civil de 1966).

II- Deve considerar-se que ocorre, com a aludida invocação de nulidade, abuso do direito, na modalidade de venire contra factum proprium, quando o réu marido, não obstante não ter assinado o contrato de mediação, veio a comunicar por escrito à mediadora que não pretendia continuar a recorrer aos seus serviços, assinando a carta de denúncia, tendo assinado anteriormente o documento de reserva subscrito também pela mulher e por terceiro interessado na aquisição angariado pela mediadora.

III- E tendo os RR celebrado escritura de compra e venda com esse interessado, a prévia denúncia não afasta a obrigação de pagamento de comissão, verificando-se que constitui mero expediente por parte dos contraentes de se eximirem a esse pagamento.».

\*\*\*

O caso:

Os factos:

A A. (mediadora imobiliária) e a Ré mulher assinaram um celebrado contrato de mediação imobiliária, para promoção da venda de um imóvel propriedade do Réu marido (eram casados no regime da separação de bens).

No período de vigência do contrato, a A. angariou um interessado no negócio, pelo preço de € 101.000,00, tendo a Ré mulher e esse interessado subscrito um documento de "reserva" do imóvel no qual se comprometiam a celebrar o contrato promessa de compra e venda da fracção no prazo de 60 dias, tendo na altura sido entregue pelo aludido interessado, como caução e reserva da fracção, um cheque no valor de € 2.500,00 à ordem da R. mas que ficou em poder da Autora.

Nas datas da outorga do contrato de mediação imobiliária e bem assim do documento de reserva, o R. estava ausente no estrangeiro, em trabalho.

Quando o R. regressou do estrangeiro e tomou conhecimento do documento de "reserva" assinado pela R. (e que ele veio depois a assinar), comunicou à A que não aceitava o negócio.

No entanto, o Réu ainda tentou junto da A./mediadora concretizar a compra e venda referida no documento de reserva, mas a A. não deu qualquer resposta ao R, naquele período de reserva de 60 dias, relativamente à concretização da compra e venda, nem tratou de qualquer documentação relativa à fracção autónoma.

Por isso, os RR comunicaram por escrito à A. que "não pretendemos continuar a recorrer aos vossos serviços com vista à venda do andar [...], mais lhe comunicando que "a esta data há muito ficou sem qualquer efeito a reserva de 60 dias datada de 25 de Maio de 2004".

Nesse mesmo mês os RR foram procurados pelo cliente arranjado pela A., que lhes propôs a compra do prédio, tendo o R. outorgado com ele um contrato promessa de compra e venda, seguido da respectiva escritura pública de compra e venda, pelo preço de € 100.000,00.

Na acção instaurada pela mediadora para lograr obter o pagamento da retribuição, invocaram os RR, designadamente, a invalidade do contrato de mediação imobiliária por ter sido assinado apenas pela ré mulher (... que esta não tinha poderes de representação do réu marido).

Considerou a sentença que o contrato era inexistente por estar apenas assinado pela ré mulher.

A acção foi julgada improcedente, absolvendo-se os réus do pedido.

Apelou a mediadora.

\*

Começou a Relação por trazer à liça o instituto do abuso do direito.

Assim, entendeu a Relação que devia improceder a arguição de nulidade do contrato por falta de forma legal (por não assinado por quem era o seu proprietário) "por tal arguição configurar um abuso do direito, na medida em que os RR procederam de modo a criar na mediadora a convicção de que não seria invocada a nulidade, "procedendo, assim, de modo iníquo e escandaloso".

Fundamentou assim:

«... Ninguém pode exercer um direito em contradição com o seu anterior procedimento se este, considerado objectivamente, justificar a ilação de que não mais fará valer o direito ou o seu exercício posterior for, por causa da conduta anterior do titular, contrário aos bons costumes ou à boa fé – "venire contra factum proprium"».

Concluiu que por via do funcionamento do abuso do direito, devia o “contrato considera-se válido, vinculando as partes”. Assim, tinha a A. direito à remuneração, pois que “se não fosse a actividade de mediação da autora, os réus nunca teriam conhecido o comprador S.[...] e o negócio nunca se tinha concretizado.”.

Por outro lado, **o abuso do direito também estava patente na denúncia do contrato operada pelos RR.**

De facto, é **óbvia a razão da Relação quando afirma que** «sendo em princípio admissível a denúncia do contrato de mediação, não podem valer os seus efeitos no sentido de a parte que interveio no contrato de mediação se querer eximir ao pagamento estipulado quando, pelas circunstâncias do caso, **se verifique que a denúncia não constituiu senão um expediente, porventura grosseiro, destinado a dar ao denunciante a aparente liberdade negocial de contratar com a pessoa angariada sem qualquer responsabilização face ao mediador angariante».**

De facto, como bem remata a Relação, se é certo que «o negócio só não se finalizou com a intervenção da autora, porque os réus denunciaram o contrato», «todavia, **tal denúncia permite-nos verificar que não teve outro escopo senão aquele que ficou descrito, pelo que subsiste o direito da autora à remuneração.** (...) os réus denunciaram o contrato de mediação imobiliária com a finalidade de se eximir às suas responsabilidades contratuais (o pagamento da retribuição), utilizando **tal direito** que, sendo excepcional (artigo 406º do Código Civil), **não é licitamente exercitável para possibilitar desvios aos princípios da boa fé e à observância do princípio da lealdade e cumprimento das obrigações livremente assumidas.».**

É evidente a existência do abuso do direito, nos sobreditos termos.

É claro que o aludido direito à remuneração pressupunha a existência de **nexo causal** entre a actividade da mediadora e a efectivação do negócio visado o contrato de mediação imobiliária.

Com efeito, bem observou o aresto, é entendimento da nossa jurisprudência que o mediador tem direito à comissão quando, **embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente**, ela contribuiu (de forma decisiva...) para a sua realização.

Assim, **independentemente da validade ou não da denúncia, o que importava mesmo para que a Autora tivesse direito à retribuição, era saber se estava verificada a relação de causalidade entre o negócio visado e a actividade de mediadora.**

Entendeu a Relação que esse nexo de causalidade estava verificado no caso *sub judice*. Daí que decidisse pelo direito da mediadora à retribuição prevista no contrato.

\*\*

#### • Que dizer?

Concorda-se, no essencial, com o raciocínio e argumentação jurídica vertidos no aresto, em abstracto, no que tange ao *abuso do direito*.

Efectivamente, **a não se entender assim** – nos casos em que o comitente tenha vendido o imóvel objecto do contrato de mediação a interessado angariado pela mediadora –, **chegaríamos ao resultado absurdo** de que todos os clientes das mediadoras que depois de estas terem angariado interessado na compra viessem a denunciar o contrato de mediação e depois da denúncia concretizassem o negócio visado com aquele interessado que a mediadora angariou, não teriam de pagar a retribuição à mediadora!

**Pedimos, porém, vénia para uma nota:**

**Não nos parece, salvo o elevado respeito pelo douto aresto, que a conduta do Réu marido tenha o grau de censurabilidade que o aresto reflecte.**

De facto, veja-se que o Réu, quando regressou do estrangeiro e teve conhecimento do documento de reserva assinado pela sua mulher, **tentou junto da Autora/mediadora clarificar as coisas “numa tentativa de concretizar a compra e venda ali referida”.** Só que a A. não deu qualquer resposta ao R nem tratou de qualquer documentação relativa à fracção autónoma. E só após essa diligência infrutífera do Réu (e já depois de decorrido o período de reserva) é que os RR comunicaram por escrito à A. que não pretendiam continuar a recorrer aos serviços dela com vista à venda do andar, ali acrescentando que *“a esta data há muito ficou sem qualquer efeito a reserva de 60 dias datada de 25 de Maio de 2004”.*

Ou seja, **parece razoável aceitar** que, afinal, a venda só não ocorreu antes da denúncia do contrato porque... **a A se esquivou**, evitando o Réu e remetendo-se ao silêncio!

Portanto, como observam os RR, *“Da factualidade provada resulta também que, depois da assinatura do documento de reserva (pelo período de 60 dias), a autora não prestou aos réus qualquer serviço de mediação imobiliária, não tendo tratado de qualquer documentação e sendo os réus quem tratou da mesma, levando-os a tentar contactar a autora para obter a clarificação, mas sem sucesso, e assim informando a autora por escrito que não estavam interessados nos seus serviços, tendo o réu vendido o imóvel por € 100.000,00 ao interessado angariado pela autora”.*

Daqui que, pese embora a verificação do nexo causal entre a actividade da A. e o negócio que se veio a efectuar – afinal, a venda foi feita ao cliente arranjado pela Autora –, temos reservas sobre a correcção ou suficiência da actuação da Autora, na medida em que a partir de certa altura se “desligou” do negócio, não ligando à (legítima) tentativa que os RR fizeram junto dela para clarificar a situação e tentar concretizar o negócio através dela.

**Ou seja, tendo sido, como foi, por acção e intermédio da mediadora que o documento de reserva do imóvel foi elaborado e assinado (na altura apenas pela Ré mulher...), cremos ser razoável aceitar que a mediadora se não**

**Outras questões** relacionadas com a denúncia do contrato são por vezes afloradas. Assim, por exemplo, no que respeita à **renovação do contrato de mediação** e às **consequências do desrespeito do prazo de pré-aviso para a denúncia**.

Assim, v.g., no **Ac. TRC de 25.06.2013**, proc. 400/12.3TJCBR.C1 (Jacinto Meca), resumiu-se:

*«I - A recepção de carta, por parte da empresa mediadora, a denunciar o contrato de mediação tem como consequência a não renovação automática do contrato de mediação celebrado entre comissária e comitente.*

*II - Os eventuais prejuízos que a comissária tenha sofrido, em consequência da implementação do contrato de mediação imobiliária – promoções/custos de pessoal, etc. – fora do quadro legal a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8, podem ser reclamados no âmbito de acção de responsabilidade civil contratual – artigos 483º e 798º do CC.*

*II - A afectação de recursos humanos e financeiros à promoção e venda de imóvel objecto do contrato de mediação, em **regime de exclusividade**, bem como a angariação de potencial comprador, não implica o pagamento de qualquer remuneração – nº 1 do artigo 18º – a menos que se esteja perante alguma das excepções a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 daquela norma.»<sup>121</sup>.*

---

deveria ter esquivado ao esclarecimento do Réu acerca do teor e alcance desse documento (afinal, ele era o... proprietário do imóvel!).

Por outras palavras: parece que a mediadora terá negligenciado os seus deveres, *maxime* de esclarecimento e acompanhamento.

É certo que o negócio acabou por ser feito com o interessado angariado pela mediadora.

Como também parece evidente que a denúncia foi feita para o Réu se furtar ao pagamento da retribuição – pois se assim não fosse, não denunciava o contrato, fazia a escritura e pagava a retribuição a quem angariou o interessado no negócio.

**Ficam-nos, porém, dúvidas sobre (pelo menos...) se se justificaria o pagamento à mediadora da comissão integral prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado... com a Ré mulher.** Será razoável aceitar-se que para obter o direito à remuneração acordada bastava à A. indicar um interessado no negócio e nada mais fazer, deixando os RR à “*deriva*”, sendo certo que há todo um manancial de documentação a tratar e de informação a dar que por norma quem recorre aos serviços da mediadora não dispõe e ali procura obter? Mais ainda quando o contrato de mediação nem sequer teve a intervenção do proprietário do imóvel?

Fica (então) no ar a questão: não se justificaria aqui, eventualmente, uma... redução da comissão, dado que a mediadora, ao deixar de atender aos RR, que em vão a procuraram, de certo modo os “forçou” a negociar directamente com o terceiro interessado? – e veja-se, também, que a venda acabou por se fazer ao interessado angariado pela A., não porque o tivesse procurado o Réu, mas porque... foi esse interessado quem procurou os RR “na residência destes, propondo a compra da fracção” (facto 18º), pelo que se desconhece se sem essa iniciativa do próprio interessado, a compra se teria concretizado (o que igualmente mitiga a censura a fazer aos Réus)!

<sup>121</sup> O caso:

Os proprietários de um imóvel celebraram com uma empresa de mediação imobiliária e em **regime de exclusividade**, um contrato para que esta encontrasse um interessado na sua compra, pelo valor de 30.000 euros e mediante o pagamento de uma remuneração de 5%, com um valor mínimo de 5.000 euros.

A imobiliária encontrou um interessado na compra do imóvel.

Porém, os proprietários sem respeitar o prazo de pré-aviso para a denúncia previsto no contrato (10 dias em relação ao fim do contrato), por carta, denunciaram o contrato, vindo mais tarde a vender o imóvel à pessoa que tinha sido angariada pela imobiliária, por apenas 8.800 euros.

Os proprietários recusaram pagar a remuneração alegando que celebraram o contrato convencidos de que o valor mínimo de 5.000 euros de remuneração só seria paga se a venda viesse a ser efectuada por 30.000 euros, o que não ocorreu visto que (segundo eles) a imobiliária não angariou nenhum interessado na compra por esse valor.

**Improcedeu a acção** (entendeu a 1ª instância que, mesmo faltando o pré-aviso da denúncia, esta era válida e não havia lugar à retribuição acordada, apenas assistindo à mediadora o direito a ser indemnizada pelos prejuízos decorrentes da violação contratual).

Na apelação, a imobiliária sustentou que o contrato se renovara, já que a denúncia tinha sido feita sem respeito do prazo de pré-aviso.

A Relação confirmou, porém, a sentença.

**Entendeu a Relação que, apesar de não ter sido respeitado o prazo de pré-aviso (de 10 dias) para a denúncia do contrato, isso não impedia que o mesmo contrato se não renovasse.** E não se tendo renovado e tendo a venda ocorrido já depois do terminus do contrato, não havia lugar ao pagamento da remuneração à mediadora – a qual apenas poderia exigir, em acção própria, uma indemnização por prejuízos que eventualmente tivesse tido com essa violação do contrato.

Disse, ainda, a Relação que se não provou que o negócio se não concretizou por *facto imputável* aos seus cliente (proprietários); como ficou por demonstrar que tenha sido devido ao trabalho da mediadora que o negócio se concretizou – pois a imobiliária não provou que comunicou aos proprietários a proposta que tinha sido apresentada por aquele que mais tarde veio a adquirir o imóvel

\*

**Com o devido respeito, permitam-se-nos algumas notas:**

1. Tendo (como, no caso, tinha) o contrato um prazo de validade de 12 meses, com expressa indicação de que se renovaria se não fosse denunciado com o pré-aviso ali igualmente previsto (10 dias), parece que não tendo sido respeitado esse pré-aviso, o contrato... se deveria renovar (?).

2. Já relativamente à questão da falta de prova de que a mediadora comunicara aos proprietários a proposta que tinha sido apresentada por aquele que viria mais tarde a adquirir o imóvel, com a consequente falta de demonstração de que tinha sido devido ao trabalho da mesma que o negócio se concretizara, **concorda-se que a sua consequência seria, de facto, a não admissibilidade da remuneração à mediadora**, pois o regime de exclusividade apenas impede o cliente da mediadora de contratar outra mediadora para angariação de interessado para o negócio e não que ele próprio venha a diligenciar por encontrar interessados e vender directamente o bem. É certo que, *in casu*, foi a mediadora quem arranjou o interessado. Mas para que essa diligência fosse eficaz em termos de lhe atribuir o direito à retribuição, tinha a mediadora o ónus de (atempadamente) dar a conhecer ao comitente o resultado das suas diligências, informando-o de que havia encontrado interessado para o negócio.

De facto, parece-nos que mesmo que a mediadora encontre alguém efectivamente interessado no negócio, **se tal for do desconhecimento do comitente, por culpa daquela, ... sibi imputet**: o cliente não tem de satisfazer a remuneração acordada no contrato de mediação imobiliária. Sabe-se lá o trabalho e despesas que o cliente pode ter tido para chegar a ... esse interessado?

Há deveres que se impõe sobre a mediadora, estando entre eles a obrigação de pôr o comitente ao corrente dos resultados das suas diligências. Se o não faz, terá de arcar com as respectivas consequências, de entre elas correr o risco de ver o cliente a celebrar contrato com interessado que ele próprio venha a encontrar ... convencido de que tal resultou apenas e só das suas diligências, pois que a mediadora... lhe não deu conhecimento da existência de qualquer interessado que tenha angariado, muito menos daquele com quem o comitente veio a negociar directamente!

**Também aqui há que proteger a boa fé... do comitente!**

Sendo irrelevante que o contrato se tivesse renovado ou não: não estava o cliente da mediadora impedido de vender a quem encontrasse ou com ele viesse ter.

3. Não cremos que a situação coubesse na al a) do nº2 do artº 18º do DL 211/2004, de 20 de Agosto (*Idem* artº 19º/2 da actual Lei 15/2013), pois, mesmo que se entenda que o contrato se renovou (dada a falta do pré-aviso), não cremos poder concluir que o negócio angariado pela mediadora não se concretizou “por causa imputável ao cliente” daquela. Ao invés, foi por facto imputável à própria mediadora que tal não aconteceu, na medida em que foi ela que não deu a saber ao comitente/seu cliente o resultado das suas diligências, informando-o de que havia encontrado interessado para o negócio.

4. Já a questão do preço do negócio seria irrelevante.

Ou seja, caso a mediadora tivesse informado o cliente de que tinha encontrado o interessado que, a final, veio a outorgar no negócio visado, então, parece-nos que pouco importaria que o preço final fosse inferior ao previsto no contrato de mediação: o preço está à margem do próprio contrato de mediação imobiliária, antes é um aspecto que tem a ver com a liberdade contratual dos outorgantes finais (proprietário e comprador). Se estes acordam nesse (novo) preço, em nada é beliscado o direito à comissão da mediadora.

Ainda o seguinte aresto:

*«... se a Relação estabeleceu a relação causal entre a actividade da mediadora que angariou um cliente e a compra que este veio a fazer do imóvel cuja venda se visava com a mediação, não obstante esta ter sido levada a cabo depois de ele ter referido não estar interessado no negócio e de ter sido denunciado o contrato de mediação, o STJ só pode apreciar se, em abstracto, tal actividade era adequada à efectivação da venda.»* - STJ de 15-11-2007, Revista n.º 3569/07 - 2.ª Secção, João Bernardo.

#### e. Caducidade

A caducidade é a extinção de determinado direito por verificação de um facto a que a lei atribui esse efeito. **O direito caduca, extingue-se, quando não é exercido dentro de um prazo, fixado por lei ou por acordo.**

É a extinção automática do contrato, como mera consequência de algum evento a que a lei atribui esse efeito. **O contrato resolve-se ipso jure**, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade, jurisdicional ou privada, tendente a extingui-lo.

O contrato de mediação imobiliária também pode caducar, verificado o prazo estabelecido sem que nele se preveja a possibilidade de renovação automática (estando esta prevista, a cessação do contrato pode ocorrer por outras formas, tais como a revogação, resolução ou denúncia – neste caso, verificado que seja o prazo de pré-aviso que ali se preveja).

Caducado o contrato, a sua validade extingue-se automaticamente.

Outra situação em que a lei prevê a caducidade do contrato de mediação imobiliária em vigor é no caso de caducidade, suspensão ou cancelamento da licença ou registo (artº 12º/2/c do RJAMI).

Tal como vimos noutras situações de cessação do contrato de mediação imobiliária, **por vezes também é usada a caducidade do contrato para fugir ao pagamento da remuneração devida.**

Cfr. o **Ac. TRP de 06-10-2009**, proc. 7586/06.4TBMAI.P1 (Canelas Brás), assim sumariado:

*«I - Em contrato de mediação imobiliária em vista à realização de negócio de compra e venda, não poderá ser invocada a sua caducidade, pelo decurso do seu prazo de vigência — e evitar-se, assim, o pagamento da respectiva comissão de mediação —, se as diligências para a concretização do negócio pretendido foram efectuadas pela mediadora antes do decurso*

---

E nesta hipótese, a eventual recusa dos proprietários em pagar a remuneração com alegação de que celebraram o contrato convencidos de que o valor mínimo de 5.000 euros de remuneração só seria pago se a venda viesse a ser efectuada por 30.000 euros, **não nos parece ser defensável, pois os 5.000 euros de remuneração seriam o... “valor mínimo” a pagar à mediadora!**

*desse prazo da caducidade, ainda que a celebração definitiva da compra e venda ocorra posteriormente.*

*II - Só assim se evita um possível conluio entre o vendedor e o comprador no sentido de afastarem o mediador e não lhe pagarem o trabalho realizado, e que acabou por ser decisivo na concretização do negócio.»<sup>122</sup>.*

<sup>122</sup> O caso:

Os Apelantes recorreram da sentença que os condenou a pagar à Autora a remuneração dos serviços no contrato de mediação imobiliária entre as partes celebrado.

**Alegaram que a A. não tinha direito à remuneração uma vez que quando venderam o imóvel já tinha caducado o contrato de mediação imobiliária celebrado com a A mediadora.**

Vejam os essenciais dos factos:

- A Autora, que se dedica à actividade de mediação imobiliária, em **21 de Junho de 2005, celebrou verbalmente** com os RR um contrato de mediação imobiliária, em regime de **não exclusividade, sem fixação de prazo**, obrigando-se a diligenciar no sentido de **conseguir interessado na compra de um terreno** pertença dos mesmos, pelo preço de 260.000,00, caso em que à A. seria paga uma remuneração de 7.800,00 mais IVA

- A **Autora conseguiu como interessado para a compra a sociedade “G..., Lda.”**, o que deu conhecimento ao réu marido em 1 de Julho de 2005, na residência dos RR, tendo este entregue à A. a identificação matricial do prédio, o documento comprovativo da aprovação de um projecto de arquitectura para o edifício a construir no mesmo e o respectivo projecto de arquitectura e planta de loteamento.

- Teve, ainda, **lugar uma outra reunião**, marcada pela A., entre os representantes da A., da sociedade interessada na compra do imóvel e do Réu, para discussão da celebração do negócio visado, **ali tendo sido entregues à Autora** as fotocópias dos bilhetes de identidade e dos cartões de contribuinte dos Réus e do representante da referida sociedade.

**A Autora contactou algumas empresas de arquitectura** no sentido de reunir as melhores propostas para a conclusão do referido projecto, tendo contactado quer o Réu marido, quer a tal sociedade “G..., Lda.”, dando-lhes conhecimento das propostas recolhidas.

- Em 7 de Julho de 2006, **os RR venderam o terreno à sociedade “G..., Lda.”**, pelo preço de 250.000,00.

\*

**Disse a Relação:**

«... as partes deixaram passar algum tempo até concretizarem o negócio que havia sido pensado e estudado algum tempo antes (no Verão de 2005) – este quadro traçado, dizíamos, coaduna-se muito mal com a pretensão dos Réus/apelantes de que afinal não se celebrou qualquer contrato de mediação imobiliária entre as partes e não têm, por isso, que pagar nenhuma quantia à Autora/apelada a título de comissão por tal mediação. E, assim, a uma real e efectiva actividade desenvolvida de mediação não corresponderia afinal qualquer remuneração, porque... não titulada por qualquer contrato.

Quer dizer: de uma assentada, os Réus vendedores ‘despedem’ de mãos vazias a Autora, que se dedicava profissionalmente à actividade de mediação de imóveis e foi quem lhes arranhou comprador para o terreno que tinham à venda e mediou as reuniões entre as partes em ordem à concretização do negócio; **uma vez tudo acertado, vendedores e compradora deixaram transcorrer algum tempo e fizeram depois o negócio entre si dispensando a mediadora como se ela nunca tivesse participado em nada**; quando o negócio foi feito precisamente entre os intervenientes e nos termos que tinham sido objecto do trabalho de mediação da Autora. (...).

Finalmente, **uma vez aproveitado o trabalho de mediação da Autora e realizado o negócio nos termos dessa mesma mediação, vêm os Réus invocar, para nada pagarem, a nulidade do contrato de mediação por vício formal e a sua caducidade pelo decurso do tempo** (não sem que antes invoquem a inexistência desse contrato).».

**Ora**, parece claro que, **mesmo que tivesse ocorrido a caducidade do contrato de mediação** (ao fim de 6 meses, como sustentavam os Réus, com assento no artigo 19.º, n.º 3, do Decreto-lei n.º 211/04, de 20 de Agosto - correspondente ao artº 16º/3 da actual Lei 15/2013), atenta a factualidade provada, **jamais poderia tirar-se à Autora/mediadora o direito à comissão de mediação** a que tinha direito pelo trabalho que havia desenvolvido. É que se provou que **a actividade de angariação de comprador para os Réus decorreu praticamente toda antes de se mostrarem transcorridos aqueles seis meses de vigência do contrato** (com as reuniões nesse período havidas entre comprador e vendedor e patrocinadas pela Autora), **motivo por que a mediadora conquistou aí o direito à remuneração!**

Se o contrato definitivo **de venda do terreno só mais tarde se veio a realizar, a isso é alheia a mediadora**. O certo é que a venda ocorreu pelo preço e nos termos que a Autora havia alcançado no seu trabalho de mediação.

Como muito bem observou a Relação, «se assim não fosse, **poderiam o comprador e o vendedor entrar em acordo para prejudicar a mediadora, deixando transcorrer os tais seis meses sem realizar o negócio**, fazendo-o mais tarde e não pagando nada àquela, apesar de beneficiarem do seu trabalho e esforço.».



---

E acrescentou: «... a actividade de mediação da Autora foi decisiva para a conclusão do negócio, com aquele comprador, visto que foi na sequência e por efeito das diligências levadas a cabo pela Autora que a compra e venda foi celebrada, **verificando-se, por isso, uma relação de causalidade entre a compra e venda e a actividade de mediação.**» - destaques nossos.

Portanto, muito bem andaram as instâncias em condenar no pagamento da retribuição à mediadora.

É que não pode olvidar-se que **a actividade de mediação da Autora foi determinante para a concretização do negócio visado**, pois foi na sequência e por efeito das diligências levadas a cabo pela Autora/mediadora que a compra e venda veio a ser celebrada (portanto, com o interessado por ela angariado). Ou seja, não há dúvida que **está preenchido o nexó causal** entre a actividade de mediação da A. e a compra e venda. Daí o direito à comissão acordada, independentemente da nulidade do contrato de mediação imobiliária por vício de forma ou... da caducidade do contrato!

**Apenas mais uma nota:**

Diz a Relação que ***“a caducidade do contrato de mediação não se verificou – pelo menos com a consequência que os RR dela pretendem retirar, qual seja a de deixarem de pagar à Autora a respectiva comissão de mediação a que tinha direito pelo trabalho que havia desenvolvido”***.

Salvo o devido respeito, é claro que **o contrato caducou**. Uma coisa é a sua caducidade (que existiu, pelo decurso do prazo [subsidiário, de 6 meses] e não estava prevista renovação), **outra (bem diferente) é a questão do direito à remuneração**. Este direito manteve-se, independentemente da aludida caducidade: como bem disse a Relação, **com a actividade de mediação realizada pela A., na vigência do contrato, a mediadora conquistou aí o direito à remuneração** (independentemente, portanto, da ulterior caducidade do contrato).

## VII. Outros aspectos relevantes

### 1. Da liberdade contratual

O **Princípio da Liberdade Contratual** está formulado no artº 405º do C.C.. Aí se estatui:

"1. *Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.*

2. *As partes podem ainda reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei.*"

A liberdade de celebração dos contratos consiste na faculdade de livremente realizar contratos ou recusar a sua celebração. Segundo tal princípio a ninguém podem ser impostos contratos contra a sua vontade ou aplicadas sanções por força de uma recusa de contratar nem a ninguém pode ser imposta a abstenção de contratar. Se uma pessoa quiser, pode celebrar contratos; se não quiser, a sua recusa é legítima.

Excepcionalmente estabelece o nosso ordenamento jurídico algumas restrições à liberdade de celebração dos contratos.

Também no domínio da mediação imobiliária, a autonomia da vontade impera: também aqui há liberdade de celebração do contrato, modelando-o as partes nos termos que lhe aprouverem (claro, *dentro dos limites da lei*).

#### Alguns exemplos:

- **Prazo do contrato**

O prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária é livremente determinado pelas partes. O RJAMI (artº 16º/3) apenas prevê um prazo **supletivo**.

Efectivamente, agora – ao contrário do que ocorria com o DL 77/99 (artº 20º/2/g – aqui a falta de indicação de prazo era cominada com a nulidade do contrato) e DL 285/92 (artº 10º/2/d) – aqui apenas se obrigava à indicação do prazo, mas...sem cominação expressa para a sua não indicação!) – , não é obrigatório fixar no contrato um prazo de vigência.

- **Redução do preço no negócio final**

Por vezes a mediadora angaria um interessado para o negócio, que estava determinado a comprar, sim, mas por valor inferior ao pretendido pelos vendedores. **Os interessados procuram uma redução no preço e acabam por conseguir que a venda se efectue com essa redução.**

Tudo perfeitamente normal.

**Questiona-se, porém: estando o contrato de mediação imobiliária sujeito a forma escrita, para que não seja afectado o direito à retribuição da mediadora, impõe-se que essa redução do preço já esteja prevista no contrato? Há que alterar o contrato de forma que esse novo valor conste de documento... escrito?**

**Parece claro que não.** É que o novo preço resultou do exercício daquela liberdade que as parte (comitentes e interessados no negócio) têm de discutir como entenderem os seus legítimos interesses, aceitando (ou não...), a final, o resultado (na circunstância, o preço...) que melhor lhes convém.

O preço resultou de livre “discussão” entre as partes interessadas, dentro daquela liberdade contratual permitida por lei, e no funcionamento normal e sadio das regras concorrência.

Assim, portanto, se, encontrados interessados no negócio pretendido de venda, o preço final desta for, então, alterado, por livre e mútuo acordo entre os comitentes e os interessados no negócio, isso **apenas e só tem a ver com esse negócio visado (compra e venda, ou outro) e não com a mediação.**

O negócio pretendido conclui-se pelo preço - evidentemente - encontrado por comprador e vendedor, dentro da lógica de liberdade negocial, de mercado, e da concorrência, esta que também existe neste segmento da actividade imobiliária.

Aliás, no que tange à hipotética exigência de passar o novo valor (preço) para a forma escrita, sempre se dirá que, **por se tratar de uma estipulação posterior ao documento e por não se ver que nisso haja razão especial da lei, então o novo preço não carece de forma escrita para relevar em face contrato de mediação** – artigo 221º- 2 do Código Civil.

- **Cláusula “over price”**

Também se tem questionado se podem as partes estipular no contrato uma cláusula **“over price”**, como é o caso de **clausularem que a remuneração a atribuir à mediadora corresponderá ao valor da venda que exceda o que foi estipulado no contrato.**

A resposta tem sido positiva – precisamente com sustento naquele princípio da liberdade contratual.

Assim, v.g.:

*«IV - Não há nenhuma norma imperativa que impeça as partes de estipularem no contrato de mediação, no que concerne à remuneração da mediadora, uma **cláusula de “over price”**, no caso a diferença entre o preço obtido com a venda dos imóveis que viesse a ser realizada e o valor indicado no contrato de 80.000 contos.*

V - *Como o valor global da venda ascendeu a 100.000 contos, sendo 2.850 o valor dos bens móveis a deduzir, encontramos o valor da remuneração devida através de simples operação aritmética, fixando-o em 17.150 contos ou € 85.543,84.» - Ac. STJ de 18-04-2006, Revista n.º 435/06 - 1.ª Secção, Borges Soeiro.*

- **Dos efeitos da cláusula de exclusividade**

Visa esta cláusula, como dito, proteger o interesse da empresa mediadora em só ela diligenciar no sentido da realização do negócio intencionado, de modo a garantir a correspondente remuneração.

Vemos, porém, que **o legislador do actual RJAMI (Lei 15/2013), ao contrário do anterior DL 211/2004 (ut artº 19º/4), não prevê os efeitos de tal cláusula, apenas exige que tais efeitos constem obrigatoriamente (de forma especificada), sim, mas... do próprio contrato de mediação imobiliária que se venha a celebrar (cfr. al. g) do nº 2 do artº 16º).**

Assim, parece que as partes **têm plena liberdade de ali especificar/concretizar os efeitos que querem que decorra de tal cláusula, quer para a empresa, quer para o cliente**, com o conteúdo que melhor sirva os seus interesses.

- **Outros**

1 - *«I - Nos casos mais comuns de contrato de mediação imobiliária, o mediador fica tão-somente incumbido de diligenciar no sentido de encontrar interessados para certo negócio, e preparar depois a respectiva conclusão; ele obriga-se assim a uma actividade, não a um resultado, embora este seja para si desejável na medida em que corresponde ao seu próprio interesse de lucro. II - Aí o mediador só terá direito a retribuição (normalmente traduzida numa comissão) se, por efeito da actividade desenvolvida, vier a alcançar-se a celebração do contrato querido pelo comitente ou, também porventura, se o contrato deixar de ser celebrado por desistência ou má fé do comitente.*

*III - Em atenção ao princípio da liberdade contratual, estabelecido no artigo 405 do C.Civ., o negócio projectado entre o comitente e o mediador tanto pode ser o contrato-promessa como o contrato de compra e venda» - Ac. STJ de 5.6.1996, proc. JSTJ00030226 – Metello de Nápoles.*

2 - *A remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio, podendo, todavia, as partes acordarem em formas de pagamento (total ou parcelar), aquando for celebrado contrato-promessa.» - Ac. TRE de 17.03.2005, proc. 873/04-2, Maria Alexandra Moura.*

## 2. Declaração tácita

Dispõe-se no **artigo 217.º do Código Civil** que:

*“1. A declaração negocial pode ser expressa ou tácita: é expressa, quando feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio directo de manifestação da vontade, e tácita, quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam.*

*2. O carácter formal da declaração não impede que ela seja emitida tacitamente, desde que a forma tenha sido observada quanto aos factos de que a declaração se deduz.”*

E no artigo 218.º do mesmo Código, sob a epígrafe *“o silêncio como meio declarativo”* estabelece-se que *“o silêncio vale como declaração negocial, quando esse valor lhe seja atribuído por lei, uso ou convenção.”*

Como ensina MANUEL DE ANDRADE<sup>123</sup>, pode **definir-se a declaração negocial** como “todo o comportamento de uma pessoa (em regra, palavras escritas ou faladas ou sinais) que, segundo os usos da vida, convenção dos interessados ou até, por vezes, disposição legal aparece como destinado (directa ou indirectamente) a exteriorizar um certo conteúdo de vontade negocial, ou em todo o caso o revela e traduz”, sendo que, para tal, tal comportamento deve ser visto de fora, deve ser considerado exteriormente (art. 236.º, n.º 1, do CC).

**Podendo tal declaração ser feita de forma expressa ou tácita** (art. 217.º do CC), existirá **declaração tácita** sempre que, conforme aos usos da vida, haja, quanto aos factos de que se trata, toda a probabilidade de terem sido praticados com dada significação negocial (aquele grau de probabilidade que basta na prática para as pessoas sensatas tomarem as suas decisões), ainda que não esteja precludida a possibilidade de outra significação<sup>124</sup>.

**“Não se trata de apurar uma conclusão absolutamente irrefutável, antes se procura uma conclusão altamente provável”**<sup>125</sup>.

Não se exigindo sequer, para se aquilatar da concludência de um comportamento no sentido de permitir concluir *a latere* um certo sentido negocial, a consciência subjectiva por parte do seu autor desse significado implícito, bastando que objectivamente, de fora, numa consideração de coerência, ele possa ser deduzido do comportamento do declarante<sup>126</sup>.

Por isso, “quando a declaração negocial se não exprime por palavras ou por escrito, terão os outros meios directos de manifestação de vontade de ser inequívocos, de modo a que não haja necessidade de recorrer a deduções ou interpretações da atitude das partes”<sup>127</sup>. Ou seja, **tal declaração tácita tem de resultar de factos inequívocos**, isto é, que com toda a

<sup>123</sup> *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, reimpressão, Coimbra, 1992, p. 122.

<sup>124</sup> Autor e *ob. cit.*, p. 132.

<sup>125</sup> RUI DE ALARCÃO, *A Confirmação dos Negócios Anuláveis*, p. 218.

<sup>126</sup> CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria geral do Direito Civil*, 3.ª ed., Coimbra, 1989, p. 425.

<sup>127</sup> Ac. RP, de 06-12-1994; www.dgsi.pt/jtrp; Processo 9450299.

probabilidade revelam a vontade negocial<sup>128</sup>, sendo esse o sentido que, nos termos do n.º 1 do artigo 236.º do CC deles retiraria um declaratório normal, ou seja, medianamente instruído e inteligente, colocado na situação concreta do declaratório.

#### Exemplificando:

«1. O contrato de mediação imobiliária é um contrato formal por força da lei, que impõe a sua sujeição à forma escrita, com menção obrigatória das especificações legalmente previstas (entre as quais avulta o estabelecimento contratual das condições de remuneração, nomeadamente o montante (...)).

2. Assentando a pretensão do autor na celebração – embora com desrespeito da forma legalmente imposta (que considera imputável ao outro contraente) - de um contrato de mediação imobiliária e uma vez que tal contrato se mostra legalmente sujeito a forma escrita, **a admissibilidade de declaração tácita por parte de algum dos contraentes depende, não apenas da concludência dos comportamentos ou condutas materiais, mas também da circunstância de os factos em que se corporizam tais comportamentos terem algum suporte em documento escrito.**» - Ac. STJ de 7.5.2014, 7185/09.9TBCSC.L1.S1 (Lopes do Rego).

[em causa, a **prova de convenção das partes acerca da remuneração do pretensu mediador** - ... insucesso probatório da autora]<sup>129</sup>.

<sup>128</sup> Cfr. Ac. STJ, de 13.02.1959; *BMJ* 84.º, p. 507.

<sup>129</sup> O caso:

**A Autora pedia a condenação da Ré a pagar-lhe a remuneração** que diz ter sido acordada, **alegando ter existido um contrato de mediação oral, traduzido num efectivo acordo verbal.**

Na 1ª instância a acção improcedeu.

A Relação, considerando que houve contrato de mediação imobiliária, julgou procedente o recurso e a acção, apelando à figura **da aceitação tácita da proposta contratual da Autora/empresa mediadora, revelada pelos comportamentos materiais da representante da A. que teve por concludentes.**

Condenou no pagamento da remuneração à mediadora (obviamente que entendeu preenchido o nexu causal...)

**Os factos** que estiveram na base dessa *concludência* foram estes:

- deslocação da sócia da A. à propriedade da R., abordando uma das administradoras desta sociedade, apresentando-se como exercendo actividade de mediação e indagando do interesse da Ré em vender uma propriedade desta, referenciando um possível cliente interessado no negócio;
- agendamento de uma visita à propriedade com aquele interessado, que efectivamente se realizou.

**Na Revista, pergunta o STJ:**

«**Poderão considerar-se estes comportamentos concludentes quanto à vontade das partes de celebrarem um contrato de mediação imobiliária, de modo a – com toda a probabilidade – revelarem a referida vontade de contratar – ou seja: preenche tal factualidade o critério normativo de que depende, nos termos do nº1 do art. 217º do CC, a existência de uma declaração negocial tácita?**».

Respondeu que não.

Deve anotar-se, antes de mais, que a determinação do comportamento concludente (que integra matéria de facto), “que deve ser visto como elemento objectivo da declaração tácita”, **faz-se, tal como na declaração expressa, por via interpretativa.**

Entendeu o STJ:

«**Na determinação da concludência do comportamento** em ordem a apurar o respectivo sentido, nomeadamente enquanto declaração negocial que dele deva deduzir-se *com toda a probabilidade*, é entendimento geralmente aceite que “a inequívocidade dos factos concludentes não exige que a **dedução**, no sentido do auto-regulamento tacitamente expresso, seja forçosa ou necessária, **bastando que, conforme os usos do ambiente social, ela possa ter lugar com toda a probabilidade**”, devendo ser “**aferida por um critério prático**”, «baseada numa “**conduta suficientemente significativa**” e que não deixe “**nenhum fundamento razoável para duvidar**” do significado que dos factos se depreende» (AA. *ob. e loc. cit.*; RUI DEALARCÃO, (“*A Confirmação dos Negócios Anuláveis*”, I, 192); Ac. STJ de 16/01/07 – Proc. n.º 4386/06-1 e de 04/11/04, Proc. 05A1247-ITIJ).

Ora, no caso dos autos, **os comportamentos tidos pela Relação como concludentes da vontade dos litigantes de celebrarem um contrato de mediação imobiliária são manifestamente insuficientes para suportar tal conclusão, já que deles não resulta – (...) – que a A. haja sido efectivamente incumbida por representante da R. de diligenciar**



### 3. Do ónus da prova

A questão do ónus da prova neste domínio da mediação imobiliária surge com alguma frequência. E, obviamente, tem a importância crucial que se sabe.

Onde surge com maior acuidade é na questão do **nexo causal entre a actuação do mediador e a efectivação do negócio visado**. O que se pergunta é **sobre quem incide o ónus probatório de que o negócio se concluiu por via da intervenção da mediadora?**

**Obviamente sobre... a mediadora (como não podia deixar de ser)!**

Efectivamente, parece que dúvidas não há de que a relação de causa e efeito (o nexo causal) entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio é **um facto integrado no processo constitutivo do direito do mediador à retribuição**, pelo que a este não pode deixar de caber o ónus da respectiva prova, como ressalta do estatuído no artº 342º, nº1, do C.Civil.

Por vezes decidiu a jurisprudência proceder à **inversão do ónus da prova**.

Atente-se, v.g., no **Ac. STJ de 29-11-2005**, Revista n.º 3502/05 - 6.ª Secção (Salreta Pereira):

1 - «I - Tendo sido celebrado entre Autor e Réu um contrato de mediação imobiliária, disciplinado pelo DL 77/99, de 13-03, estipulando-se, em conformidade com o disposto no art.º 19 desse diploma legal, que **se agência obtiver para o vendedor um sinal de 20%, a comissão devida à agência ser-lhe-á entregue, na totalidade, na data do pagamento do referido sinal, e se o sinal for inferior a 20%, a comissão será paga 50% na data do pagamento do sinal e os restantes 50% na data da escritura, o Réu, ao não dar conhecimento ao Autor do contrato-promessa celebrado com o comprador por si angariado e ao não lhe entregar cópia do mesmo, tornou impossível ao Autor fazer prova dos respectivos termos, facto que, nos termos do art.º 344, n.º 2, do CC, conduz à inversão do ónus da prova.**

---

*no sentido de encontrar interessado na aquisição do imóvel que lhe pertencia, mediante o pagamento da retribuição convencionalizada.».*

Mais acrescentou o aresto:

«**Acrece que o contrato de mediação imobiliária é um contrato formal por força da lei**, face do estipulado no art. 19º do DL 211/04 (aplicável à situação dos autos) que impõe a sua *sujeição à forma escrita, com menção obrigatória das especificações* referenciadas no nº2 desse artigo (**entre as quais avulta o estabelecimento contratual das condições de remuneração do mediador**, nomeadamente o montante, percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável)» - actualmente, ...ver o artº 16º/2/c) da lei 15/2013 – «prescrevendo o nº8 desse preceito legal que *o incumprimento do disposto nos nºs 1 e 2 desse artigo gera a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação.*

Ora, tal circunstância assume um **relevo decisivo em sede de admissibilidade da perfeição das declarações negociais através da via da declaração tácita**, nos termos do nº2 do art. 217º do CC, segundo o qual **o carácter formal da declaração não impede que ela seja emitida tacitamente, desde que a forma tenha sido observada quanto aos factos de que a declaração se deduz.**

(...), **o que está, aqui e agora, em causa** não é saber se certa relação contratual *perfeita e existente* entre as partes, embora *carecida da forma escrita* legalmente imposta, pode subsistir, perante o regime da suscitação de invalidades plasmado nos arts. 286º/287º do CC que se tenha por aplicável à nulidade atípica prevista em lei especial: **o que importa dirimir, num momento prévio ao da aplicabilidade do regime de suscitação de invalidades do negócio, é se - estando, como está, inquestionavelmente estabelecida para o referido contrato a forma legal escrita - poderá chegar-se à conclusão de que houve uma declaração tácita quando os comportamentos alegadamente concludentes se não consubstanciaram em qualquer documento escrito.**» - destaques nossos.

Concluiu-se que não, visto que os factos invocados pela Relação para concluir pela declaração tácita...não deixaram qualquer *traço ou vestígio documental*.

*II - Alegando o Autor a celebração do contrato-promessa com o comprador por si angariado e a futura venda, não lhe sendo possível, por desconhecimento dos seus termos, esclarecer o valor do sinal e o prazo da realização da competente escritura, bem andaram as instâncias ao julgarem provado o pagamento de sinal, ainda que, para efeitos da decisão, tenham **presumido** ter sido o mesmo inferior a 20% do preço, e ao condenarem o Réu no pagamento de 50% da comissão total convencionada.»<sup>130</sup>.*

**Idem:**

*«II - A existência de um contrato de mediação em regime de exclusividade autoriza a **presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio e revertendo o ónus de prova para os mediados.***

*III - No regime de não exclusividade, essa prova tem de ser efectivamente efectuada pela mediadora» - Ac. RL de 08.04.2010, Rui da Ponte Gomes.*

- **Outra jurisprudência relevante**

Foi encontrada ainda outra jurisprudência relevante sobre a matéria:

1 - *«I - A remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação - art. 19.º do DL n.º 77/99, de 16-03 - e com a venda ao cliente angariado pelo mediador.*

*II - Para tanto, **deverá o mediador demonstrar que o comprador foi angariado por si ou**»<sup>131</sup>  
*«que a venda em causa, apesar de ter sido feita a um terceiro, foi-o simuladamente, para encobrir o verdadeiro comprador - o cliente angariado pelo mediador.» - Ac. STJ de 23-04-2009, Revista n.º 204/07.5TVPRT.S1 - 7.ª Secção, Custódio Montes.**

2 - *«O cumprimento, pelo mediador, da obrigação assumida para com o comitente, por forma a satisfazer o interesse deste, implica um **nexo causal** entre a actividade daquele e a conclusão do negócio, sendo que, essa **relação de causa e efeito é um facto integrado no processo constitutivo do direito do mediador à retribuição, pelo que, lhe cabia o ónus da respectiva prova, atento o disposto no art. 342º, nº1, do C.Civil**» - Ac. RL de 17.11.2009, proc. 393/05.3TCFUN.L1-7, Roque Nogueira.*

<sup>130</sup> Pedimos vénia para uma observação:

Com o maior respeito pela decisão do Supremo, parece-nos que, **tendo a mediadora ficado impossibilitada de provar o montante efectivo do sinal prestado por culpa do cliente** (que lhe não deu conhecimento do contrato-promessa celebrado com o comprador por si angariado, não lhe entregando, como devia, cópia do mesmo), e **tendo-se decidido pela inversão do ónus da prova, à falta de prova em contrário por banda do cliente, deveria dar-se como provada a versão** (estipulada no contrato de mediação imobiliária) **mais favorável ao mediador**, qual seja, de que foi pago um sinal de (pelo menos...) 20% com a outorga do contrato promessa, e **daí que comissão devida à agência mediadora deveria ter sido paga na totalidade (na data do pagamento do referido sinal).**

<sup>131</sup> Parece evidente que a partícula “ou” está incorrecta – o que se pretendia dizer era...”e”: a mediadora terá de provar que a venda a terceiro foi mera...simulação (destinada a encobrir o verdadeiro comprador que ela angariara...).

3 - «A obrigação de indemnizar, por parte do cliente que tenha incumprido o contrato de mediação imobiliária com exclusividade, pressupõe a **ocorrência de prejuízos, cujo ónus de demonstração, enquanto facto constitutivo do direito invocado, cabe à entidade mediadora.**» - Ac. RL de 19.11.2013, proc. 4545/11.9TBALM.L1-7, Rosa Ribeiro Coelho.

4 - «Tratando-se de um contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, **recaía sobre a A. o ónus de provar que a não concretização do contrato era imputável aos R.R., como facto constitutivo do direito à remuneração excepcionalmente previsto no artigo 19º, nº 2, alínea a), do Dec.Lei nº 77/99, então em vigor.**» - Ac. RL de 30.10.2010, proc. 3671/08.6TBALM.L1-7, Tomé Gomes<sup>132</sup>.

5 - «O nexa causal necessário à atribuição à mediadora do **direito à comissão não exige que a sua actividade, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha participado em todas as tentativas até à sua fase conclusiva, antes sendo apenas necessário que ela indique a pessoa disposta a fazer o negócio e consiga a sua adesão à celebração deste; e competindo ao comitente a prova de factos interruptivos de tal nexa**» - Ac. TRC de 09.09.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1, Carlos Moreira.

6 - «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.**» - Ac. TRP de 21.03.2013, proc. 582/12.4TJPRT.P1, Fernando Samões.

7 - «**Compete ao mediador-autor a alegação e prova dos pressupostos do seu direito, particularmente da verificação do nexa causal entre a sua actuação (no âmbito da mediação) e a outorga do contrato visado.**» - Ac. TRP de 13.04.2010, proc. 5408/06.5TBVFR.P1, M. Pinto dos Santos.

8 - «**Mesmo em regime de exclusividade é a mediadora quem tem de demonstrar o nexa causal entre a actividade que por si foi desenvolvida e a concretização do negócio visado pela mediação.**» - Ac. TRC 18.02.2014, proc. 704/12.5T2OBR.C1, José Guerra.

<sup>132</sup> Pedimos vénia para uma observação:

Esta norma é idêntica ao que vem plasmado no artº 19º/2 do RJAMI.

Ora, **temos sérias dúvidas sobre a bondade da posição vertida no aresto sobre o ónus da prova.**

Pensamos, de facto, que **a melhor interpretação daquele artº 19º/2 da lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, é a que vem sustentada por Hígina Orvalho Castelo in “O Contrato de Mediação”, pp. 432:**

«No caso de contrato de **mediação imobiliária com inserção de cláusula de exclusividade, para que a mediadora tenha direito à remuneração tem de provar, não apenas que cumpriu a sua obrigação de diligenciar no sentido da obtenção de um interessado, mas também provar o sucesso desse mesmo cumprimento que satisfaz o interesse do credor** (qual seja, a verificação de uma efectiva obtenção de um interessado, genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação). **Provando a mediadora que efectuou com sucesso a sua prestação, poderá o cliente eximir-se à remuneração mediante a prova de que o contrato não se concretizou por causa que não lhe é imputável** (porque, **por exemplo**, recebeu, entretanto e inesperadamente, uma ordem de expropriação, ou porque o terceiro não obteve o crédito necessário à realização do negócio ou desistiu por qualquer outra razão).» - os destaques são nossos.

9 - «Para que a mediadora tenha direito à remuneração, **incumbe-lhe a alegação e prova de factos que revelem que tenha de algum modo participado no processo que levou à concretização do negócio**, no sentido de daí se poder concluir que, embora não sendo a sua actividade a única causa determinante da cadeia de actos que deram lugar ao negócio pretendido, contribuiu para ela.» - Ac. RP de 01.07.2014, proc. 19005/12.2YIPRT.P1, Maria João Areias.

10 - «Nos termos do art. 18.º do DL 211/2004, de 20-08, só é devida remuneração quando a actividade de mediação imobiliária tiver êxito.

Porém, a retribuição é igualmente devida sempre que a actividade do mediador se apresente como causa adequada do fecho do contrato definitivo; quando o fecho do contrato for alcançado como efeito de intervenção do mediador, se a actuação do mediador tiver contribuído para o êxito final; e no caso do contrato definitivo só não ser concluído por causa imputável ao comitente.

**É ao mediador que cabe fazer a prova de que a conclusão do negócio definitivo resultou da sua intervenção.»** - Ac. TRC de 17.01.2012, proc. 486/10.5T2OBR.C1, Barateiro Martins.

#### 4. Do abuso do direito – do princípio da boa fé

Abuso de direito é o exercício de um direito de forma ilegítima por se exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito. Abrange o exercício de qualquer direito de forma anormal, quanto à sua intensidade ou à sua execução, de modo a poder comprometer o gozo dos direitos de terceiro e a criar uma desproporção entre a utilidade do exercício do direito e as consequências decorrentes desse exercício.

Vem definido no artº 334º do CCivil.

Este art. 334.º do CC **funciona como uma válvula de segurança do sistema jurídico**, como **forma de travar certas actuações que apesar da aparência de licitude e de exercício de direito, traduzem uma não realização de interesses pessoais de que esse direito é instrumento e a negação de interesses sensíveis de outrem.**

Tal instituto, bem como os princípios da boa fé e da lealdade negocial, são **meios de que os tribunais devem lançar mão para obtemperar a situações em que** alguém, a coberto da invocação duma norma tuteladora dos seus direitos, ou do exercício da acção, o faz de uma maneira que, objectivamente, e atenta a especificidade do caso, conduz a um resultado que viola o sentimento de Justiça, prevalecente na comunidade, que, por isso, repudia tal procedimento, que apenas formalmente respeita o Direito, mas que, em concreto, o atraiçoa.

\*\*

Também **no domínio da actividade de mediação imobiliária**, não poucas vezes o instituto do abuso do direito é chamado à colação – e haja ou não sido clausulada uma relação contratual de exclusividade. Também aqui a boa fé (cfr. artº 762º/CCivil) e a lealdade negocial são princípios que devem estar sempre presentes; também aqui se exige das partes outorgantes uma postura honesta, correcta, leal e fiel, designadamente no cumprimento dos deveres acessórios e laterais de conduta ao caso atinentes; assim e designadamente, as partes – mediador e comitente – devem prestar mutuamente todas as informações pertinentes e relevantes, devem manter-se leais, praticando todas as condutas que viabilizem o escopo do negócio.

É nas **situações de nulidade do contrato** (por ausência da forma escrita) que o instituto do abuso do direito mais frequentemente tem sido aqui chamado. São situações em que, atento o circunstancialismo factual em causa, não poucas vezes **o tribunal recusa a nulidade por considerar abusiva a sua invocação, contrária à boa fé**, acabando por aceitar a validade do contrato.

Assim:

1. Em situações atinentes ao **vício formal do contrato** (têm a ver, portanto, com a própria formação dos contratos): seja com a **invocação da nulidade formal do contrato pelo contraente que a provocou**<sup>133</sup>, seja com a **invocação desse vício formal já depois de o contrato de mediação imobiliária estar executado**<sup>134</sup>.

<sup>133</sup> Cfr., v.g.:

1 - «*Improcede a arguição de nulidade de contrato, ou de cláusula, por falta de forma legal quando esta arguição configura um abuso do direito, como sucederá nos casos em que a nulidade formal é arguida pelo contraente que a provocou.*» - Ac. RL de 16.10.2007, proc. 7541/2007-1, Rui Moura.

<sup>134</sup> Cfr., v.g.:

2 - «*IV - A execução pelas partes de um contrato de mediação imobiliária não reduzido a escrito torna ilegítima, porque abusiva, a arguição da nulidade daquele por inobservância da forma legalmente exigível.*

*V - Acresce que a exigência de forma escrita nos contratos de mediação imobiliária visa apenas a defesa dos declarantes contra a sua precipitação e que a assinalada execução do contrato pelas partes implicou o seu cumprimento, pelo que deve ter-se por sanado tal vício formal.*

*VI - A excepção do abuso do direito pode e deve ser conhecida ex officio.*» - Ac. STJ de 9-03-2006, Revista n.º 303/06 - 2.ª Secção, Duarte Soares.

3 - «*Constitui paradigma de abuso do direito, por exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé (art. 334.º do C.C.), a invocação, pelo “cliente”, de vício formal do contrato de mediação imobiliária, estando este já executado, repousante na omissão de “elementos” a que alude o art. 19.º n.º 2 a) do D.L. n.º 211/2004, omissão essa em nada tendo importado desprotecção ou prejuízo do comitente face à empresa mediadora, antes com tal invocação se visando livrar-se da sua obrigação do pagamento da comissão.*» - Ac. STJ de 11.2.2010, proc. 2044/07.2TBFAR.E1.S1 - Pereira da Silva.

4 - «*1. A invocação pelos réus da nulidade do contrato de mediação, já após a conclusão do negócio visado pelo exercício da mediação, numa altura em que já se tinham aproveitado das vantagens do trabalho desenvolvido pela mediadora, para não terem que pagar a remuneração contratualmente estabelecida, em contraste com a sua anterior atitude - ao beneficiarem dos serviços prestados pela autora em execução daquele contrato e ao aceitarem realizar a venda aos compradores angariados pela mediadora, pelo preço oferecido por estes - traduz, objectivamente, um comportamento abusivo, na modalidade de venire contra factum proprium.*

*2. Tal torna ilegítimo o exercício pelos réus do direito à invocação da nulidade atípica em apreço.*» - Ac. RL de 22.05.2012, proc. 118406/10.9YIPRT.L1-1, Manuel Marques.

2. Quando, embora o acordo celebrado preencha os elementos de um contrato de mediação imobiliária, o cliente da mediadora, para não pagar a remuneração acordada, **se escuda no facto de esse acordo ter sido celebrado por alguém que não dispunha então dos necessários poderes formais** para tal<sup>135</sup>.

3. Quando o **contrato de mediação imobiliária apenas é assinado por um dos cônjuges, mas em que o contrato visado veio a ser celebrado com o interessado na aquisição angariado pela mediadora**<sup>136</sup>.

5 - «I - Há abuso do direito sempre que a oposição da nulidade exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé – art.º 334.º do Código Civil;

II – A oposição da nulidade excede manifestamente os limites impostos pela boa fé quando viola a confiança legítima criada por quem invoca a nulidade na parte que cumpriu o contrato, de que seria paga a remuneração acordada;

III – A nulidade cede sempre que outra solução resulte da lei – parte final do art.º 294.º do Código Civil;

IV- **Sendo ilegítima a invocação da nulidade, o contrato deve considera-se válido, vinculando as partes;**

V – A invocação da nulidade resultante do vício de forma constitui abuso do direito, por violar a confiança, criada pela ré na autora, de que, **cumprido por esta o contrato – como aconteceu – lhe seria paga por aquela a remuneração acordada.**» - Ac. RL de 18.09.2007, proc. 8722/2006-1, Eurico Reis.

Acórdão do TRL de 09/03/2004, proc. 7282/2003-1: aqui, **graças à promoção da mediadora, a cliente logrou vender o imóvel à pessoa lhe foi apresentada pela primeira; posteriormente, a cliente negou o pagamento com fundamento na nulidade do contrato, cuja assinatura sempre tinha protelado.** O tribunal entendeu que naquele caso «a invocação da nulidade resultante do vício de forma constitui abuso de direito por violar a confiança, criada pela ré na autora, de que, **cumprido por esta o contrato – como aconteceu – lhe seria paga por aquela a remuneração acordada.**».

6 - Acórdão do TRP de 20/03/2007, proc. 0720378: o contrato de mediação tinha sido verbal; **após beneficiar dos serviços de mediação e de celebrar o contrato desejado, o cliente não quis pagar a remuneração invocando a nulidade do contrato;** o TRP decidiu que tal invocação constituía um **abuso de direito, traduzido num venire contra factum proprium, e manteve a remuneração; mais acrescentou que, ainda que assim não se entendesse, e se julgasse nulo o contrato, sempre haveria que proceder à reposição da situação anterior nos termos do art. 289º do CC, sendo razoável fixar o valor dos serviços prestados na percentagem sobre o valor da venda acordada como remuneração.**

<sup>135</sup> «II - Estando provado que a Autora, sociedade de mediação imobiliária, negociou com pessoa que exercia um cargo de Direcção na sociedade Ré um acordo que preenche os elementos de um contrato de mediação imobiliária, com vista a promover a venda do imóvel sede da Ré, venda que de facto se veio a concretizar, constituiria uma violação do princípio da boa fé permitir que a sociedade Ré ficasse desobrigada para com a Autora, **escudando-se no facto de o acordo em questão ter sido celebrado por alguém que não dispunha então dos necessários poderes formais para tal, já que só mais tarde veio a ser nomeada gerente.**

III - Embora as diligências do contrato de mediação se tivessem iniciado em finais de Fevereiro e a visita ao imóvel da Ré pelo adquirente se tenha efectuado em Abril de 2000, antes da Autora ter obtido licença para o exercício da actividade de mediadora (que só veio a obter em 29-05-2000), isso não implica que **a Autora tenha actuado de má fé, pois tal licença tinha sido requerida em 28-02-2000 e devia ter sido concedida até ao dia 09-04-2000, muito antes de ter sido celebrada a escritura pública de venda do imóvel da Ré (em 14-12-2000).**

IV- Não obstante a nulidade do referido contrato de mediação, por inobservância da forma escrita legalmente exigida (art. 20.º, n.º 1, do DL n.º 77/99, de 16-03, e arts. 220.º e 286.º do CC), estando provado que a Autora prestou serviços de mediação, **confiando legitimamente que a Ré estava a ser regularmente representada, tais serviços ter-lhe-ão de ser pagos, nos termos do art. 289.º, n.º 3, do CC.**

V - Se o devedor fica com o benefício dos serviços prestados parece natural que a restituição se faça de acordo com o pagamento acordado para tais serviços, à semelhança do que acontece no caso de mútuo oneroso, nulo, por falta de forma. **O pedido de restituição de um valor idêntico ao acordado para a prestação do serviço não constitui abuso do direito.**» - Ac. STJ de 21-03-2006, Revista n.º 3393/05 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

<sup>136</sup> Veja-se, v.g.:

1 - «I - O contrato de mediação imobiliária deve ser celebrado por escrito, sob pena de nulidade. II - Se marido e mulher contratam com uma empresa de mediação para encontrar comprador para o seu prédio e **a ré não assina o contrato mas lida com a mediadora e com ele colabora em termos que geram nesta a razoável expectativa de**



4. Mas também, portanto, **noutras situações** se invoca o abuso do direito – **designadamente em caso de falta de menção no contrato dos elementos que a lei manda dele constarem** (cfr. artº 16º/2 do RJAMI).

- **Outra jurisprudência**

Foi encontrada ainda outra jurisprudência relevante quanto a esta matéria do *abuso do direito*:

1 - «I - Resultando dos autos que as partes celebraram um contrato de mediação, cujo objecto não está identificado com detalhe, por não estarem mencionados os artigos matriciais de todos os imóveis que compõem o negócio, o que se deveu ao facto de a recorrente, vendedora, não ter municiado a recorrente, mediadora, com a informação necessária no sentido da cabal identificação dos imóveis a transaccionar, **vindo a vendedora arguir a nulidade do negócio - com fundamento na indeterminação do objecto** - quando foi a geradora da situação existente, é de qualificar essa atitude como venire contra factum proprium e atentatória dos princípios da boa fé.» - Ac. STJ de 18-04-2006, Revista n.º 435/06 - 1.ª Secção, Borges Soeiro.

2 - «Não constitui impedimento à titularidade do direito à retribuição estipulada no contrato de mediação imobiliária a circunstância do **negócio ter sido concluído em momento posterior à respectiva rescisão operada pelo cliente, desde que se comprove – como aconteceu – que a mesma teve por fito, exclusivamente, evitar esse pagamento, aproveitando contudo o trabalho desenvolvido pela mediadora para – depois de a afastar – limitar-se a concretizar a venda do imóvel.**»- Ac. RL de 02.12.2014, proc. 2330/13.2TBSXL.L1, L. Espírito Santo.

3 - «I – A **recusa por parte do vendedor da celebração de um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel para construção, cujas negociações foram mediadas por sociedade de mediação imobiliária, com fundamento em pretender escriturar valor inferior da venda, não aceite pelo comprador, é fonte de responsabilidade civil pré-contratual, nos termos do art.º 227º, n.º 1, do Código Civil.**

---

**que não considera o contrato inválido, age a ré com abuso do direito se se recusa a pagar o preço devido, invocando a nulidade do contrato por falta de forma.**

III - Se tal contrato prevê, por escrito, a sua renovação, por acordo das partes, não é inválido o acordo verbal que prorroga o prazo a favor da mediadora.» - Ac. TRP de 17.01.2005, Sousa Lameira.

2 - «I- A nulidade do contrato de mediação imobiliária, que advém do facto de o contrato de mediação ter sido **assinado pela ré mulher, mas não pelo réu marido que é o proprietário do imóvel, é afastada ocorrendo abuso do direito devendo, em consequência, considerar-se válido o contrato** (Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março e artigo 334.º do Código Civil de 1966).

II- Deve considerar-se que ocorre, com a aludida invocação de nulidade, abuso do direito, na modalidade de venire contra factum proprium, quando o réu marido, não obstante não ter assinado o contrato de mediação, veio a comunicar por escrito à mediadora que não pretendia continuar a recorrer aos seus serviços, assinando a carta de denúncia, tendo assinado anteriormente o documento de reserva subscrito também pela mulher e por terceiro interessado na aquisição angariado pela mediadora.

III- E tendo os RR celebrado escritura de compra e venda com esse interessado, a prévia denúncia não afasta a obrigação de pagamento de comissão, verificando-se que constitui mero expediente por parte dos contraentes de se eximirem a esse pagamento.» - Ac. RL de 28.06.2007, proc. 4604/2007-8, Ilídio Sacarrão Martins.

II – *Essa recusa na celebração do contrato-promessa, contrária ao princípio da boa fé que preside à negociação de um contrato, revela um elevado grau de ilicitude e de culpa.» - Ac. RL de 27.01.2011, Jorge Vilaça.*

4 - *«A concorrência é um fenómeno que existe nas actividades económicas, sendo mesmo incentivado, com vista a um melhor desempenho e até tutela do interesse do consumidor em geral.*

*II- A concorrência tem no entanto os limites constantes do art. 317 CPI, sob pena de se cair numa selva.*

*II- Contraria o Código Deontológico da actividade de mediação imobiliária, (Aprovado pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, em Assembleia Geral realizada em 27.11.1999) o facto de a Ré se ter apercebido desde o início, que o interessado estava equivocado, pensando que estava a negociar com a entidade que primeiramente lhe mostrou o imóvel e lhe forneceu as informações, sem ter desfeito tal equívoco e aproveitando-se disso para realizar o contrato.*

*IV- Esta conduta da Ré contraria ainda as regras da boa-fé, os usos e costumes honestos que devem presidir à actividade em causa, integrando ainda o conceito de concorrência desleal.» - Ac. RL de 21.01.2010, Manuel Gonçalves.*

5 - *I - O contrato de mediação imobiliária tem que ser reduzido a escrito, sob pena de nulidade. II - É legítima a invocação de tal vício pelo executado, terceiro que se responsabilizou pelo pagamento da comissão devida.*

*III - Não age com abuso de direito ao arguir a nulidade desse contrato o executado que a invoca quando ainda se não mostra vencida a totalidade da dívida por a comissão só ter de ser paga no momento da conclusão do negócio objecto de mediação.» - Ac. TRP de 08-10-2012, Anabela Luna de Carvalho.*

6 - *«... o cliente não se pode valer da denúncia efectivada depois de angariado o interessado para se eximir ao pagamento da retribuição com o argumento de que, a partir e por causa da denúncia, ficou livre para contactar o interessado na realização da transacção por deixar de subsistir nexos causal entre a actividade do mediador exercida antes da denúncia e a realização do contrato.*

*V- Iguamente traduz abuso do direito (artigo 334º do Código Civil) a pretensão do cliente de não pagar retribuição pela mediação com o argumento de que não houve qualquer acompanhamento no processo negocial por parte do mediador quando foi o cliente que, sem conhecimento do mediador, solicitou a colaboração de outra pessoa com a qual reiniciou os contactos com o interessado que foi angariado pelo mediador» - Ac. RL de 11.11.2004, proc. 5439/2004-8, Salazar Casanova.*

7 - *«Há abuso de direito da parte da mediadora que, depois de informar o seu cliente por comunicação escrita de que a remuneração lhe seria devida “só e apenas em caso de venda”, contraditoriamente, em novo documento escrito enviado alguns meses depois, vem exigir o pagamento da remuneração sabendo que o seu cliente desistira da alienação do imóvel mesmo antes da primeira missiva.» - Ac. TRP de 08.07.2010, Filipe Carço.*

8 - «Ocorre a situação do abuso de direito quando exista o propósito exclusivo de criar à outra parte uma situação lesiva, através do funcionamento da lei, **mas não já de uma cláusula contratual, livremente aceite**» - Ac. TRC de 22.04.2008, proc. 415/2002.C1, Hélder Roque.

## 5. Do contrato Promessa

É frequente no âmbito da mediação mobiliária outorgar-se (ou convencionar-se a outorga de...) contrato promessa com interessados angariados pela mediadora (antes, portanto, da concretização do negócio visado no contrato de mediação).

Vários têm sido os problemas trazidos ao de cima pela jurisprudência: o proprietário do imóvel **recusa-se a celebrar a promessa** acordada no contrato de mediação<sup>137</sup>; do âmbito da **responsabilidade da mediadora, por actuação negligente**<sup>138</sup>; do **incumprimento do dever de informação da mediadora** (ao comprador ou promitente comprador) acerca da situação do imóvel prometido vender<sup>139</sup>, ou outro<sup>140</sup>; da **falta de colaboração com o cliente** posteriormente à celebração do contrato promessa<sup>141</sup>; do **incumprimento de obrigações que**

<sup>137</sup> «Celebrado contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, recusando-se a proprietária do imóvel, objecto do negócio, a celebrar contrato promessa com interessada angariada pela mediadora, sem fazer qualquer outra prova, capaz de afastar a sua culpa, fica responsável pelo pagamento da remuneração acordada, atento o disposto no artº 18, nº 2, al a), referido e artºs 798 e 799º, do Cód. Civil» - Ac. TRG de 31-01-2013, Rita Romeira.

<sup>138</sup> 1 - «I - O promitente vendedor que incumpriu o contrato promessa, deve devolver o sinal recebido em dobro, nos termos do art. 442.º do CC.

II - O mediador imobiliário que, com negligência, contribuiu para a celebração daquele contrato, responde, a título de responsabilidade civil, solidariamente, com o promitente vendedor, até o valor do sinal em singelo.» (Ac. STJ de 08-05-2013 - Revista n.º 6686/07.8TBCSC.L1.S1 - 2.ª Secção - Bettencourt de Faria)

2 - «O não cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, em virtude de o promitente-vendedor não ser o dono do imóvel objecto daquele, não acarreta responsabilidade civil da mediadora imobiliária que preparou tal negócio (com base no cumprimento defeituoso do contrato de mediação) para com o promitente-comprador.» - Ac. STJ de 28.10.2014, Proc. SJ200410280033412 – Duarte Soares.

<sup>139</sup> «1. Uma empresa de mediação imobiliária que, no seguimento de contrato de mediação imobiliária celebrado com o dono de um imóvel, promove junto de um terceiro interessado a venda do mesmo, ajustando com ele as condições do negócio e levando-o a celebrar um contrato promessa com entrega de uma quantia a título de sinal ao proprietário/vendedor, tem o dever de informar o comprador da situação do mesmo imóvel nomeadamente em termos de ónus e encargos que sobre o mesmo recaem.

2. Verificando-se que afinal o imóvel estava onerado por hipoteca, além de ter sido alvo de penhora e arresto, tornando inviável a celebração da escritura de compra e venda, a Mediadora responde pelos prejuízos que a sua omissão tenha causado ao promitente/comprador.» - Ac. RL de 25.10.2012, proc. 6686/07.8TBCSC.L1-8, António Valente.

<sup>140</sup> «A responsabilidade da mediadora imobiliária pela violação do dever de informação, em regime de solidariedade com o promitente-vendedor, não pode ser descartada mediante a mera imputação a este da sonegação de informações que aquela podia e devia obter.

Determinando o incumprimento do contrato-promessa a obrigação de restituição do sinal em dobro, não podem os promitentes-compradores reclamar do promitente-vendedor indemnização por danos morais decorrentes do incumprimento.» - Ac. RL de 15.09.2009, Abrantes Geraldês.

<sup>141</sup> «a) Havendo acordo escrito nesse sentido, a remuneração pela mediação imobiliária é devida após a celebração do contrato promessa entre o cliente e o terceiro interessado no negócio;

b) A eventual falta de colaboração posterior da empresa mediadora ao cliente, nomeadamente no âmbito da formalização do negócio visado, pode constituir incumprimento culposo de obrigação contratualmente assumida e tornar a empresa mediadora responsável pelo prejuízo que cause ao cliente; c) Não se demonstrando que a decisão de não celebrar o negócio acordado pelo cliente com terceiro se ficou a dever a conduta culposa da empresa

assumiu para com o terceiro promitente comprador<sup>142</sup>; aquisição do direito à comissão/retribuição correspondente ao exercício da mediação<sup>143</sup> - salienta-se que, no que tange ao contrato-promessa, a jurisprudência tem-se pronunciado acerca da possibilidade de antecipação da remuneração ou de parte dela para o momento da sua celebração (o que está, aliás, em sintonia com a prática corrente de se inserir nos contratos de mediação uma

---

mediadora ocorrida após a celebração do contrato promessa não tem o cliente direito a ser indemnizado nem a que lhe seja restituído o montante da remuneração entretanto paga.» - Ac. RL de 24.06.2010, Aguiar Pereira.

<sup>142</sup> «**Incorre em responsabilidade civil** “pelos danos causados a terceiros” (prevista no art. 22.º/3 do DL 211/2004), a mediadora que, na execução de contrato de mediação imobiliária (com os promitentes vendedores), **garantiu aos promitentes compradores a autonomização e conversão em urbano, em 90 dias, dum quota ideal sobre um prédio rústico, levando-os, em função disso, a vincular-se a uma promessa de compra dum bem futuro e a antecipar o pagamento de 45% do preço; e que, naquele concreto prazo, assim como nos 90 que se lhe seguiram (tendo já recebida a sua comissão), não fez qualquer diligência para que fosse obtido o que havia garantido, levando, desse modo, a que os promitentes compradores se desvinculassem do contrato-promessa.**» - Ac. TRC de 19.05.2015, proc. 887/13.7TBLSA.C1, Barateiro Martins.

<sup>143</sup> 1 - «Por força do disposto no art.ºs 236º e 238º do Código Civil, a estipulação de pagamento a ter lugar aquando do primeiro sinal recebido, deve reconduzir-se à previsão legal de pagamento após a celebração do contrato-promessa, estabelecida pelo art.º 19.º, n.º 2, al. b), do Dec. Lei n.º 77/99, de 16 de março.» - Ac. RL de 22.11.2011, proc. 1634/05.2TCSNT.L1-7, Orlando Nascimento.

2 - «I - **Na al. b) do n.º 2 do art. 18.º do DL n.º 211/2004, de 20-08, que regula a actividade de mediação imobiliária, consagra-se apenas a faculdade das partes de preverem o pagamento da remuneração após a celebração do contrato promessa, e não o direito da mediadora à remuneração, que se mostra consagrado apenas na excepção indicada na al. a) do mesmo artigo para a hipótese de não concretização do negócio visado por causa imputável ao cliente da mediadora, e não ao terceiro como é a hipótese dos autos. Isto é, aquela al. b) apenas se refere ao momento do pagamento da comissão, e não ao momento da constituição do direito à mesma.**

II - Assim, **embora tenha sido celebrado o contrato promessa, como a angariação de interessado pressupõe, para este ser considerado como tal para efeitos do disposto no art. 2.º do referido DL, a celebração do contrato visado pela mediação, que aqui não é o contrato promessa mas o prometido, tem de se concluir que a actividade de mediação não se restringe à celebração daquele contrato promessa, tendo a empresa mediadora de prosseguir a sua actividade por forma a manter o interesse do terceiro angariado até à celebração do contrato visado, que era como se disse o contrato prometido, pelo que, não tendo este sido celebrado, não se pode dizer que a empresa mediadora tenha conseguido obter interessado para os efeitos do art. 2.º referido, não se podendo igualmente, por isso, sustentar que esta tenha adquirido definitivamente direito a comissão correspondente ao exercício da mediação.**» - Ac. STJ de 19-05-2009, Revista n.º 5339/06.9TVLSB - 6.ª Secção, Silva Salazar.

3 - «**Face à celebração de um contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, e nele se estabelecendo a forma de pagamento da remuneração do mediador, perante a situação de não contratação, por facto imputável à cliente do mediador, mantém este o direito à remuneração acordada, verificada que está a situação excepcional prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto.**» - Ac. RL de 14.04.2011, proc. 761/07.6TCFUN.L1-2, Ondina Carmo Alves.

cláusula a conceder à mediadora a possibilidade de exigir tal antecipação remuneratória)<sup>144</sup>; das consequências para a mediadora da declaração de nulidade do contrato promessa<sup>145</sup>.

- **Outra jurisprudência**

*«Tendo a angariada comunicado a sua disponibilidade para vir a celebrar o contrato promessa de compra e venda, mas estabelecendo condições, tal permite considerar que o desenvolvimento das negociações não era ainda de molde a autorizar uma total confiança na conclusão do contrato, em termos tais passíveis de gerarem o dever de indemnizar»* - RL de 12.07.2012, Proc. 1187/11.2TBPD.L1-7, Ana Resende.

## 6. Do enriquecimento sem causa

Estabelece o **artigo 473.º, n.º 1, do Código Civil**, que *“aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou”*.

Por sua vez, o n.º 2, do mesmo artigo, dispõe que *“a obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objecto o que foi indevidamente recebido, ou o que foi recebido por virtude de uma causa que deixou de existir ou em vista de um efeito que não se verificou”*.

O enriquecimento sem causa é, assim, uma fonte de obrigações que cria uma obrigação de restituir, em que figura como credor o sujeito à custa de quem o enriquecimento se verificou e como devedor o beneficiário desse direito<sup>146</sup>.

<sup>144</sup> Assim, v.g.:

1 - «Quando haja sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo exercício da mediação imobiliária, **as partes podem acordar que o pagamento da remuneração ocorra após a celebração desse contrato.**» - Ac. TRP de 29.05.2008, proc. JTRP00041469, Ana Paula Lobo.

2 - Ac. do TRP de 15/02/2012, proc. 1988/09.1TBPFR.P1 (António Eleutério): «I - A remuneração da mediação só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado.

II - Mas, também é devida nos casos em que tenha sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado nos quais **as partes prevejam o pagamento da remuneração após a sua celebração.**»

*Idem:*

3 - Acórdão do TRE de 17/03/2005, proc. 873/04-2.

4 - «No contrato de mediação imobiliária, **se nada for convencionado em contrário, o pagamento da comissão só é devido com a conclusão e perfeição do negócio visado com a mediação (contrato de compra e venda) e não com a simples outorga do contrato promessa de compra e venda.**» - Ac. TRC de 23.03.2004, proc. 102/04, Jorge Arcanjo.

<sup>145</sup> «I- **Não tendo o contrato promessa de compra e venda produzido efeitos na esfera jurídica da Ré, mediadora imobiliária, que naquele negócio não foi parte (como promitente vendedora ou como promitente compradora) e que se limitou a receber em nome e por conta da promitente vendedora o valor do sinal entregue pelos AA. (promitentes compradores), da declaração de nulidade desse contrato promessa não pode resultar para a mesma Ré qualquer consequência, como seja a obrigação de restituir o montante recebido;**

II- Não se provando que a dita Ré tenha feito sua aquela quantia ou que com o negócio dos autos tenha obtido uma qualquer vantagem patrimonial à custa dos AA., indemonstrado fica, desde logo, o seu enriquecimento à luz do art. 473 do C.C., pelo que não lhe assiste também o dever de pagar a referida quantia aos AA. com fundamento no instituto do enriquecimento sem causa.» - Ac. RL de 24.06.2014, proc. 2626/07.2TBVCT.L1-7, Maria Conceição Saavedra.

*Idem* nas palavras de MANUEL DE LA CAMARA-LUIS DIEZ-PICAZO<sup>147</sup>.

É uniformemente entendido que só há enriquecimento sem causa quando o património de certa pessoa ficou em melhor situação, se valorizou ou deixou de desvalorizar, à custa de outra pessoa, sem que para tal exista causa justificativa<sup>148</sup>.

O enriquecimento traduz-se, portanto, na obtenção de um valor, de uma vantagem de carácter patrimonial susceptível de avaliação pecuniária. E resulta da comparação entre a situação em que se encontra actualmente o património do enriquecido e aquela que se verificaria se não se tivesse dado o enriquecimento. O enriquecido “fica em melhor situação do que aquela que de outro modo apresentaria”, correspondendo a essa vantagem “um prejuízo suportado pelo sujeito que requer a restituição”<sup>149</sup>.

Em suma, pode dizer-se que o facto que enriquece uma pessoa tem de produzir o empobrecimento da outra.

É, assim, pacífico na nossa Doutrina e Jurisprudência que **a aplicação do instituto do enriquecimento sem causa exige a verificação cumulativa de alguns requisitos:**

- a) Existência de um enriquecimento à custa de outrem;
- b) Existência de um empobrecimento;
- c) Nexó de causalidade entre o enriquecimento e o empobrecimento;
- d) Ausência de causa justificativa;
- e) Inexistência de acção apropriada que possibilite ao empobrecido meio de ser indemnizado ou restituído<sup>150</sup>.

\*

Também não poucas vezes o instituto do enriquecimento sem causa é chamado à colação na prática da **mediação imobiliária**.

<sup>146</sup> Cfr. RUI DE ALARCÃO, *in Direito das Obrigações*, Coimbra, 1983, p. 178.

<sup>147</sup> *Dos Estudios Sobre el Enriquecimiento Sin Causa*, Civitas, 1988, pp. 49 a 60.

<sup>148</sup> Cfr. GALVÃO TELLES, *in Direito das Obrigações*, 6.ª ed., p. 179; Vaz Serra, *in BMJ* n.º 81, p. 56.

<sup>149</sup> RUI DE ALARCÃO, *in ob. cit.*, p. 185.

<sup>150</sup> PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, I, Coimbra Editora, 4.ª ed., pp. 454 e ss.; JÚLIO MANUEL VIEIRA GOMES, *O Conceito de Enriquecimento, O Enriquecimento Forçado e os Vários Paradigmas do Enriquecimento Sem Causa*, Universidade Católica, Porto, 1998; LUÍS MANUEL TELLES DE MENEZES LEITÃO, *O Enriquecimento Sem Causa no Direito Civil*, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal n.º 176, Centro de Estudos Fiscais, 1996, pp. 858 a 896 – que concentra os requisitos em três, a saber, o enriquecimento, a sua ocorrência à custa de outrem, e que tenha ocorrido sem causa justificativa; GALVÃO TELLES, *ob. cit.*, 6.ª ed., pp. 179 e ss.; PESSOA JORGE, *Direito das Obrigações*, I, AAFDL, p. 237; MOITINHO DE ALMEIDA, *Enriquecimento sem Causa*, Almedina, 1996, p. 45; MANUEL DE LA CAMARA-LUIS DIEZ PICAZO, *ob. cit.*, pp. 100 a 116; MANUEL ALBALADEJO, *Derecho Civil – Derecho de Obligaciones*, II, 2.º, 10.ª edición, Bosch, 1997, pp. 473 a 477; PUIG BRUTAU, *Compendio de Derecho Civil*, II, Bosch, 1997, pp. 615 a 624.



**Exemplificando:**

- Aspiração da mediadora à remuneração da sua actividade, **com sustento no enriquecimento sem causa, quando... essa mesma actividade/contrato de mediação imobiliária... não era remunerável<sup>151</sup>; consequências da declaração de nulidade do contrato promessa<sup>152</sup>; falta de licença da mediadora para o exercício da actividade<sup>153</sup>.**

**7. Da licença<sup>154</sup>**

<sup>151</sup> Cfr. Ac. RC, de 17.01.2012, proc. 486/10.5T2OBR.C1:

**«... gorada uma deslocação patrimonial por a actividade/contrato de mediação imobiliária não ser no caso remunerável, não se pode aspirar à sua “remuneração” a título de enriquecimento sem causa.**

Para que haja obrigação de restituir, nos termos do art. 473.º, n.º 1, do CC, é necessário que o enriquecimento, contra o qual se reage, careça de causa justificativa – ou porque nunca a tenha tido ou porque, tendo-a inicialmente, entretanto a perdeu; porém, a falta de causa justificativa tem que ser alegada por quem pede a restituição do indevido; e depois provada, de harmonia com o princípio geral do art. 342.º do CC.

Ora, **admitindo como hipótese de raciocínio que houve empobrecimento da A/apelante, a circunstância de se haver considerado que aquela actividade/contrato de mediação imobiliária não é remunerável significa, do mesmo passo e desde logo, que aquele hipotético empobrecimento não pode ser considerado sem “sem causa justificativa” (a causa estaria justamente em aquela actividade/contrato de mediação imobiliária não ser remunerável).».**

<sup>152</sup> «I- **Não tendo o contrato promessa de compra e venda produzido efeitos na esfera jurídica da Ré, mediadora imobiliária, que naquele negócio não foi parte (como promitente vendedora ou como promitente compradora) e que se limitou a receber em nome e por conta da promitente vendedora o valor do sinal entregue pelos AA. (promitentes compradores), da declaração de nulidade desse contrato promessa não pode resultar para a mesma Ré qualquer consequência, como seja a obrigação de restituir o montante recebido;**

II- **Não se provando que a dita Ré tenha feito sua aquela quantia ou que com o negócio dos autos tenha obtido uma qualquer vantagem patrimonial à custa dos AA., indemonstrado fica, desde logo, o seu enriquecimento à luz do art. 473 do C.C., pelo que não lhe assiste também o dever de pagar a referida quantia aos AA. com fundamento no instituto do enriquecimento sem causa.»- Ac. RL de 24.06.2014, proc. 2626/07.2TBVCT.L1-7, Maria Conceição Saavedra.**

<sup>153</sup> Acórdão do STJ de 20/06/2013, Revista nº 1752/09.8TBABF.L1.S1 (Abrantes Gerales): **«É vedado o recurso ao instituto do enriquecimento sem causa a fim de obter o pagamento de uma remuneração pela actividade de angariação e mediação imobiliária, quando a pessoa que agiu como angariadora imobiliária não dispunha de licenciamento obrigatório para o exercício desta actividade».**

Tratava-se de uma situação em que **quem angariou o cliente sempre se apresentou sempre como colaboradora da Autora/mediadora, colaboradora esta que não estava licenciada para o exercício da actividade de mediação imobiliária**, nem tinha contrato de angariação escrito com a mediadora.

O aresto negou a remuneração à empresa de mediação.

**Parece, porém, que aqui o aresto terá decidido contra** o entendimento generalizado dos tribunais superiores que têm sustentado que **o contrato de mediação imobiliária não deixa de ser válido pelo facto de o mediador que os celebre não dispor de licença válida para o exercício da respectiva actividade**. Apenas acarreta a multa do interventor mediador que assim se apresenta.

**Nota:** o aresto foi proferido no âmbito do DL 211/2004. Porém, deve anotar-se que na Lei 15/2013 foram eliminadas as exigências de inscrição e de condições de acesso da actividade de angariação.

<sup>154</sup> **A Lei 15/2013 trouxe substanciais alterações neste aspecto.** as Licenças para o exercício da actividade de mediação imobiliária passam a ter validade ilimitada no tempo, sem prejuízo da caducidade por incumprimento dos requisitos exigidos para a sua emissão. As licenças que tenham sido emitidas ao abrigo da legislação anterior, e que sejam válidas à data de entrada em vigor da nova Lei, passam igualmente a ter duração ilimitada, sem necessidade de qualquer formalismo adicional.

Nos termos dos artigos 3.º e 4.º, da Lei nº 15/2013, continua a ser necessário efectuar um pedido de licenciamento, apresentado num formulário disponibilizado pelo InCI I.P. e entregue electronicamente num balcão único criado para o efeito, através do Portal da Empresa, ou por via postal, deixa de ser necessária a revalidação da licença. Significa isto que, uma vez atribuída, a licença permanecerá válida até que ocorra uma das seguintes situações (i) o InCI I.P. determinar, oficiosamente, que a empresa deixou de observar os requisitos de licenciamento, nos termos do seu Artigo 9.º, ou (ii) a própria empresa a comunicar a sua pretensão de cessar a actividade.

Como visto supra, no domínio do RJAMI, a qualificação de uma das partes (cfr. arts. 2º e 3º) como *empresa* é um elemento conformador do tipo legal de *contrato de mediação imobiliária*. Daqui que, como atrás já foi referido, **a um contrato celebrado por quem não seja... empresa faltar um elemento essencial à qualificação do contrato**. Teremos, nesse caso, um **contrato atípico de mediação imobiliária, mas válido por (livremente) celebrado no âmbito da liberdade contratual (ut artº 405º CCiv), a que se aplicará, por analogia, o regime previsto para a mediação imobiliária “em tudo quanto tenha a ver com a semelhança em termos de conteúdo”<sup>155</sup>**.

Mas exige, ainda, a lei que a empresa tenha **licença** para poder exercer a sua actividade (artº 4º - o artº 5º rege sobre os *requisitos de licenciamento*).

As **consequências da intervenção de um mediador não autorizado** têm sido abordadas pela generalidade da **jurisprudência no mesmo sentido: não afecta a validade do contrato (não o tornando nulo), apenas gera responsabilidade contra-ordenacional<sup>156</sup>**; sendo que a falta de licenciamento para o exercício da actividade **não impede que o contrato seja qualificado como de mediação imobiliária**, preenchidos que esteja os elementos típicos de tal figura

---

Um dos elementos necessários para a obtenção da licença junto do InCI I.P., era, no regime revogado pela Lei 15/2013, a capacidade profissional.

Ora, capacidade profissional consistia, nos termos da anterior legislação, na posse, por pessoa singular, ou, tratando-se de pessoa colectiva, por um dos administradores, gerentes ou directores, de habilitação ao nível do ensino secundário completo ou equivalente, bem como de formação inicial e contínua, adequada. Esta formação ou verificação de formação passava pela realização de um exame, organizado pelo InCI I.P., no qual se verificava a formação na área imobiliária. Ora, se o objectivo aqui era a formação de prestadores de serviços com conhecimentos técnicos não só sobre o produto a promover, mas também sobre, por exemplo as formalidades tendentes à sua efectiva aquisição, este grau de exigência não deixava, por outro lado, de afastar, por completo, operadores que podiam dar um grande impulso à promoção do imobiliário e que, por exemplo, não soubessem escrever português, estando, desta forma, incapacitados de fazer um exame.

De facto quando anteriormente eram exigidos apertados requisitos para obtenção da licença necessária para o exercício da actividade de mediação imobiliária, passa agora a ser exigido apenas que se tenha (i) idoneidade comercial e (ii) seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua no montante mínimo de € 150 000,00.

<sup>155</sup> Assim, PAIS DE VASCONCELOS, *Contratos Atípicos*, pp 155 (na circunstância, a propósito de contrato de locação financeira em que nenhuma das partes é uma sociedade de locação financeira) e HIGINA ORVALHO CASTELO, *O Contrato de Mediação*, pp 383-385.

<sup>156</sup> 1 - «*A intervenção de um mediador não autorizado na realização de um contrato não torna este nulo, mas apenas acarreta a multa do intervenor que, como tal, se apresenta*». – Ac. RL de 09.01.2007, proc. 4849/2006-1, Azadinho Loureiro.

2 - «*I - A intervenção de um mediador não autorizado na realização de um contrato não torna este nulo, mas apenas acarreta a multa ao interveniente que, como tal, se apresenta*» - Ac. TRP de 20.09.2001, proc. 0131169, Leonel Serôdio (o contrato objecto de litígio tinha sido celebrado ainda ao abrigo do DL 285/92)

«*II - A falta de licença do mediador ou de inscrição do angariador não gera nulidade do contrato de mediação e de angariação, mas eventual responsabilidade contra-ordenacional.*» - Ac. TRP de 02-06-2011, proc. 141/09.9TBMAI.P1, Filipe Carço (contrato celebrado na vigência do DL 211/2004).

«*II - A intervenção de um mediador imobiliário não autorizado na realização de um contrato não torna este nulo, apenas acarretando sujeição a uma coima do intervenor que como tal se apresente.*» - Ac. STJ de 21-01-2003, Revista n.º 3281/02 - 1.a Secção, Reis Figueira (o contrato objecto de litígio tinha sido celebrado ainda antes da vigência do DL 285/92).

Cfr., ainda:

3 - Ac. TRL de 16/11/1989, proc. 2656, CJ 1989, V, 116; Ac. STJ de 18/03/1997, proc. 700/96, CJASTJ 1997, I, 158; Ac. TRL de 17/02/2004, proc. 8846/2003-7 (o contrato objecto de litígio tinha sido celebrado ainda ao abrigo do DL 285/92); Ac. TRC de 16/10/2007, proc. 408/05.5TBCTB.C1, CJ 2007, IV, 33 (contrato celebrado na vigência do DL 77/99).

contratual<sup>157</sup>; e, por outro lado (como já supra foi observado, precisamente a propósito do enriquecimento sem causa), **tem-se entendido que não pode recorrer-se ao instituto do enriquecimento sem causa para se lograr obter o pagamento de uma remuneração pela actividade de angariação e mediação imobiliária, quando a pessoa que agiu como angariadora imobiliária não dispunha de licenciamento obrigatório para o exercício desta actividade**<sup>158</sup>.

É certo que o **artº 4º do RJAMI** (*regime de acesso*), que exige licença para que a *empresa* possa exercer a sua actividade), constitui uma norma de natureza imperativa, constituindo a sua violação uma contra-ordenação (*ut artº 32º*).

**Apela-se, aqui, por vezes, ao estatuído no artº 280º do CC** (*Requisitos do objecto negocial*). **Outrossim ao disposto no artº 294º CC** (*Negócios celebrados contra a lei* – *são nulos os celebrados contra disposição legal de carácter imperativo...*).

Mas a questão não é, de todo, pacífica, *maxime na doutrina*.

**Quanto ao artº 280º**, dir-se-á que a **falta de licença para a actividade de mediação imobiliária não é um aspecto essencial do objecto negocial**. Assim, a falta de licença só produzirá a nulidade do contrato se estiver nos domínios em que a lei de forma expressa comina essa sanção (v.g., conteúdo do contrato, forma, ...).

**Já quanto ao artº 294º**, dir-se-á que parece difícil aceitar que a falta de licença possa conduzir à nulidade do contrato com base neste normativo, **pois a lei prevê para a falta de licença uma sanção estranha ao domínio da eficácia do negócio** (in casu, *o não licenciamento é cominado como contra-ordenação - coima*).

**A questão não é pacífica, maxime na doutrina.**

**Há, assim, quem defenda a nulidade dos contratos de mediação imobiliária celebrados por empresas mediadoras não licenciadas.**

Sobre este segmento, e por nos parecer, de todo, pertinente – mais não seja, como “sólida” pista de “reflexão” –, escreve Hígina Orvalho Castelo<sup>159</sup>, trazendo à colação, ainda, o estatuído no **artº 12º/2/c, do RJAMI**<sup>160</sup>:

<sup>157</sup> «Deve ser qualificado como contrato de mediação imobiliária o contrato em que uma parte solicita à contraparte que lhe localize espaços comerciais que possa arrendar para a expansão da sua actividade comercial; não descaracterizando tal qualificação contratual uma acessória actividade de estudo e pesquisa, tendo em vista encontrar os espaços/lojas pretendidas.

**Não impede tal qualificação contratual – e a sua validade – a circunstância da contraparte não ser um mediador imobiliário devidamente autorizado e licenciado; e o facto do contrato não ter sido reduzido a escrito.**» - Ac.TR.C de 18.03.2014, proc. 292391/11.7YPRT.C1, Barateiro Martins.

<sup>158</sup> Cfr. Ac. STJ de 20-06-2013, Revista n.º 1752/09.8TBABF.L1.S1 - 2.ª Secção (Abrantes Geraldes).

<sup>159</sup> *Contrato de Mediação*, cit., pp. 392-393.

<sup>160</sup> Que estabelece que a caducidade, a suspensão ou o cancelamento das licenças ou registos determinam a caducidade dos contratos de mediação imobiliária em vigor celebrados pela empresa relativos ao exercício da actividade em território nacional. Isto é, a inexistência de licenciamento superveniente ao contrato impõe a

«... Ora, se o legislador impõe o termo automático de contratos de mediação imobiliária a partir do momento em que a empresa mediadora fica sem a respectiva licença por caducidade, suspensão ou cancelamento, **não me parece que possam celebrar-se contratos de mediação imobiliária válidos por empresas mediadoras não licenciadas**. Se os contratos válidos e eficazes, celebrados por empresa licenciada, perdem a sua eficácia a partir do momento em que a empresa perde a licença, por maioria de razão não podem surtir efeitos contratos de mediação celebrados por empresa não licenciada. A ineficácia total inicial, num contrato celebrado, como começámos por ver, contra disposição legal de carácter imperativo, apenas se compagina com a nulidade».

**E quanto às consequências para a mediadora se o negócio visado se vier a concretizar, acrescenta:**

«Quer a nulidade do contrato celebrado por empresa de mediação não licenciada, quer a caducidade do contrato celebrado com empresa à qual a licença vem a falhar, não impedem que, no caso de o cliente vir a celebrar o contrato desejado graças à actividade do mediador realizada no âmbito do contrato nulo ou caducado, o mediador seja ressarcido nos termos do art. 289, n.º 1, do CC (em caso de nulidade), ou do art. 473 e seguintes do mesmo Código (no caso de a actividade de mediação que vem a permitir o negócio visado se desenvolver após a caducidade do contrato de mediação). **Se a actividade de mediação for prestada na vigência do contrato, sendo apenas o contrato visado celebrado após a caducidade, o mediador tem direito à remuneração contratada**» (nesta última hipótese, não podemos falar em contrato nulo, pois que simplesmente... não existe, por ter...caducado. Daqui que **se compreenda o recurso ao enriquecimento sem causa no caso de o mediador ter desenvolvido actividade de que o seu (anterior) “cliente” se aproveitou!**<sup>161</sup>

## 8. Do recurso a cláusulas contratuais gerais

**A questão já foi aflorada quando supra se questionou se a cláusula de exclusividade podia configurar uma cláusula contratual geral.**

Como ali se referiu, não se vê obstáculos a que tal cláusula de exclusividade seja inserida no contrato de mediação imobiliária como uma cláusula contratual geral, nos termos e com o significado que ali registámos.

E sendo tal possível em relação à cláusula de exclusividade (e determinação dos seus efeitos, como referido na al. g) do nº 2 do artº 16º do RJAMI – efeitos estes, portanto, plasmados em cláusulas pré-elaboradas pela *empresa* mediadora inseridas em contratos modelo para os clientes desta), **também se não vê razões para não aceitar que o próprio contrato de**

---

cessação do contrato de mediação (por caducidade) – norma que provém do art. 13º, n.º 4, do DL 211/2004, disposição que não sofreu alteração com o DL 69/2011.

<sup>161</sup> Destaques nossos.

**mediação imobiliária seja, no seu todo, um modelo contratual pré-definido, com cláusulas contratuais gerais.**

Isso mesmo parece resultar claro do **artº 16º/4 do RJAMI**: *“Os modelos de contratos com cláusulas contratuais gerais só podem ser utilizados pela empresa após validação dos respectivos projectos pela Direcção-Geral do Consumidor.”*<sup>162</sup>.

Há, porém, como supra observámos, na jurisprudência, quem assim não tenha entendido. Referimo-nos ao Ac. do TRE de 15.09.2010, proc. 2439/07.1TBPTM.E1 (Isoleta Almeida Costa): *«I – A cláusula de exclusividade, insita num contrato de mediação imobiliária, não está abrangida pelo regime das cláusulas contratuais gerais, pois tem um regime próprio definido no regime jurídico do contrato de mediação imobiliária, que não limita a capacidade negocial das partes envolvidas»*<sup>163</sup>.

<sup>162</sup> No Acórdão do TRE de 03/12/2008, in CJ 2008, V, 254, **julgou-se nulo o contrato** de mediação porque (só porque...), *«tendo sido celebrado no âmbito de um quadro negocial padronizado, com recurso a cláusulas contratuais gerais, não foi enviada uma cópia do projecto do mesmo ao Instituto do Consumidor»*.

<sup>163</sup> 174 O caso:

**A Autora/Imobiliária celebrou com o Réu marido um contrato de mediação imobiliária**, para venda de um prédio sua propriedade, tendo-se consagrado no contrato a **exclusividade da autora** para a mediação.

**O réu, porém, vendeu por sua conta o imóvel** dos autos.

Na contestação (para se furtar ao pagamento da retribuição prevista no contrato) **o réu excepcionou a nulidade da cláusula de exclusividade, com fundamento na aplicabilidade do regime do DL 446/85** (por não ter sido explicado o seu conteúdo ao réu – **violação do dever de informação previsto no artº 6º do DL 446/85**), e, outrossim, sustentou o não preenchimento dos requisitos de facto que face ao regime legal aplicável aos contratos de mediação e respectiva cláusula de exclusividade desencadeariam neste caso a obrigação de retribuir.

A 1ª instância julgou a **acção improcedente, declarando nula a cláusula de exclusividade invocada, na petição inicial, face ao disposto no artº do DI 446/85, de 25.10 (não teria sido demonstrado – pela mediadora – que informou devidamente o réu acerca do significado e alcance de tal cláusula)**, daí não sendo devido à A./mediadora a remuneração peticionada.

Na sua apelação, a mediadora sustentou que houve erro jurídico na qualificação da cláusula contratual em causa, como cláusula geral.

A dita cláusula tinha o seguinte teor:

*Cláusula 3ª*

*(Regime de Contratação)*

*1- O segundo outorgante contrata a mediadora em regime de:*

*Exclusividade. 2- Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência.*

**Teceu o aresto considerações sobre o domínio da liberdade contratual**, de acordo com os princípios da autodeterminação e liberdade contratual, observando, porém, que “a autonomia da vontade nos contratos tem carácter relativo e subordinado às matérias que a lei deixa disponíveis à vontade dos sujeitos, restando todo o mais (corpo de normas dispositivas e imperativo-proibitivas) em que a ordem normativa funciona como um efectivo **limite à liberdade contratual**” (artº 405º do CC: as partes são livres de contratar “dentro dos limites da lei”).

**De seguida teceu outras considerações sobre a natureza das cláusulas contratuais gerais**, observando que é a partir da descrição legal constante do artigo 1º, nº 1, do Decreto-Lei nº 446/85, de 25/10, que a lei pretende disciplinar cláusulas pré-formuladas, no sentido de unilateralmente consagradas no texto contratual, em vista de uma pluralidade de contratos ou de uma generalidade de pessoas, para serem aceites sem possibilidade de discussão. E que é esta natureza unilateral, resultante da formulação prévia da cláusula e a sua inegociabilidade que determinam a sujeição desta ao regime das cláusulas contratuais gerais.

Sustentou-se que o contrato *sub judice*, não figurava como um tipo contratual inegociável, mormente, no que respeita à cláusula de exclusividade. Disse-se ali que **«nada ficou demonstrado... que o réu não poderia discutir a exclusividade com a autora**, excluí-la do texto contratual ou simplesmente negociar com a sociedade vizinha um contrato que lhe aprovesse.», acrescentando-se que «o próprio quadro legal que regulamenta o contrato dos

Registe-se o facto de a lei cominar com a sanção da nulidade a ausência da validação, pela Direcção - Geral do Consumidor, dos projectos de modelos de contratos que empresas de mediação pretendam utilizar com recurso a cláusulas contratuais gerais (nº 5 do artº 16º RJAMI – *idem* artº 19º, nºs 7 e 8, do DL 211/2004) – nulidade esta que, como ali se diz, **não pode ser invocada pela empresa de mediação**. Sendo que tal necessidade de validação pela Direcção-Geral do Consumidor **não afasta o recurso à acção inibitória** (seja independente da inclusão em contratos singulares, seja após a sua inserção nesses contratos) visando a apreciação judicial da validade de tais cláusulas gerais.

### 9. Da ressarcibilidade, à mediadora, das prestações acessórias, e, outrossim, do ressarcimento das despesas efectuadas por aquela

Neste segmento, é bem pertinente e útil a crítica que temos visto ao trecho legal de definição de *actividade de mediação imobiliária* (artº 2º/1 RJAMI), que refere que a procura (de destinatários) se efectua *em nome dos seus clientes*<sup>164</sup>.

---

autos enquanto contrato de mediação imobiliária (DL 211/2004), prevê como elemento do contrato a exclusividade, que de resto regulamenta, na execução deste.

Até por aqui, e desde logo, seria afastada a sujeição desta cláusula ao regime das C.C.G.».

**Porém, acrescentou a Relação que, embora se não estivesse perante um cláusula contratual geral, a Autora/mediadora não provou que negócio angariado por si se não efectuou por causa imputável ao réu (seu cliente).**

**Daqui a confirmação da sentença recorrida** (não atribuindo à mediadora o direito à comissão peticionada).

- **Duas notas:**

**É facto que nada nos factos provados permite concluir que a aludida cláusula de exclusividade era uma cláusula pré-estipulada**, que foi inserida ali sem possibilidade de negociação das partes outorgantes (muito menos se provou estar-se perante uma situação de inevitabilidade da outorga do próprio acordo/contrato de mediação imobiliária celebrado – isto é, que se estivesse perante um acordo não individualizado). E era ao Réu, para se fazer valer do regime das CCG, que incumbia a prova de que se estava perante uma cláusula desse tipo.

**Donde bem andou a Relação** em concluir pela não sujeição da cláusula de exclusividade em questão ao regime das c.c.g. (*maxime* quanto à questão atinente ao dever de informação ínsito naquele artº 6º do DL 446/85).

**Mas atenção: daqui não se pode extrair, a nosso ver, sem mais, a conclusão de que no contrato de mediação imobiliária não é possível figurarem cláusulas submetidas ao regime das cláusulas contratuais gerais** (ou até que o próprio tipo contratual em causa não possa, em certas situações, valer como contrato de adesão).

**No nosso modesto ver, pode, perfeitamente, uma ou mais cláusulas dessa natureza fazer parte – e até é bem provável que o faça na generalidade dos contratos em que figura... – de um conjunto de cláusulas pré-estabelecidas, elaboradas pela mediadora e que esta se limita a apresentar aos clientes para... pegar ou largar!**

**E nesse caso, quem quiser valer-se do regime das c.c.g., terá de fazer a prova de que a ou as cláusulas em causa são verdadeiras cláusulas contratuais gerais.**

<sup>164</sup> Com efeito, como bem observa (com inteira razão) HIGINA ORVALHO CASTELO, *Contrato de Mediação*, cit., pp. 401-402, «... No léxico jurídico, a locução *em nome de* implica a existência de *representação*, logo, da prática de atos suscetíveis de produzir efeitos jurídicos na esfera do representado. (...). Como sabemos, **o contrato de mediação, por definição, não autoriza o mediador a intervir no contrato desejado em representação do cliente**. A verificar-se semelhante autorização estaremos no âmbito de um mandato com poderes de representação ou de um contrato atípico com notas de mediação e mandato representativo. Repare-se que **a procura de destinatários para a realização de negócios, cerne da definição de atividade de mediação, deixa de fora o momento da celebração do negócio desejado, consubstanciando-se em atos materiais, como os exemplificados no art. 2.º, n.º 2.** (...).

As ações mencionadas estão descritas com elevado grau de generalização e são suscetíveis de se materializar num sem número de atos que incluem recolha de dados sobre o mercado, incluindo sobre interessados no objeto *hoc sensu* do contrato visado, **visitas a locais, inspeções dos mesmos, reuniões, telefonemas e trocas de escritos para recolha e/ou fornecimento de informações, afixação de placas, contratação de anúncios, obtenção de documentos e informações junto de entidades públicas**. São todos atos que se processam em momento anterior à



Para além da questão da exigibilidade, ou não, pela mediadora das **prestações acessórias** (v.g., inserção de anúncio num jornal para publicitar o imóvel) – aspecto aludido (e respondido) na nota anterior –, mais relevante é a questão do **ressarcimento das despesas (correntes) do mediador**, isto é, as que suporta no exercício da sua actividade de mediação, em promoção do contrato visado (v.g., recursos humanos).

O RJAMI é omissivo a tal respeito.

Na **jurisprudência** tem-se entendido que tais **despesas correm por conta da mediadora, sem embargo de as partes, no âmbito da liberdade contratual, estipularem coisa diferente**<sup>165</sup>.

**Como quer que seja, sempre a possibilidade de exigência de tais despesas pressupõe a conclusão e perfeição do negócio visado como consequências (adequada) da actividade de**

---

celebração do contrato que o cliente deseja e são, quase todos, atos ditos materiais por não produzirem efeitos jurídicos, nomeadamente, não terem repercussão direta na esfera jurídica alheia, nem haver a obrigação de gerarem uma repercussão indireta.

**Pode, entre eles, haver atos jurídicos, mas sempre acessórios da prestação principal** ou parte integrante do processo complexo que constitui aquela prestação. A havê-los, **serão eles executados em nome dos clientes, com a inerente repercussão direta na esfera jurídica destes?** Por exemplo, se a empresa mediadora efetuar um contrato de inserção de **anúncio num jornal** para publicitar o imóvel que o cliente pretende vender, fá-lo em nome deste? É este o responsável pelo pagamento do serviço? E se pedir uma **certidão** para averiguar quem são os donos de um imóvel que satisfaz o desejo de aquisição do seu cliente, pede-a em nome deste? É sobre este que recai o dever de pagar o emolumento?

A resposta impõe-se negativa. E não apenas porque **jamais um contrato de mediação foi entendido como conferindo ao mediador carta-branca para efetuar as despesas** que entender com vista à procura de interessado para o contrato que o cliente pretende celebrar. Não apenas porque sempre esteve subjacente a este modelo contratual que, **salvo estipulação em contrário, as despesas correm por conta do mediador e a única quantia que o cliente terá de pagar é a remuneração, se vier a celebrar o contrato visado**. Mas também porque o próprio RJAMI determina que tem de constar obrigatoriamente do contrato de mediação a identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa mediadora, sob pena de nulidade do mesmo contrato (**art. 16, n.ºs 2, f), e 5**) (...). **Os serviços acessórios, nomeadamente todos os que importem despesas para o cliente, só poderão ser efetuados em nome deste se assim tiver sido previsto no contrato de mediação, e com discriminação desses serviços. De contrário, não estando previstos, as despesas deles decorrentes correrão por conta e risco do mediador**. Estando previstos sem que poderes representativos tenham sido conferidos, serão assumidos em nome do mediador (...). Note-se que o RJAMI, à semelhança dos regimes que o antecederam, é omissivo sobre o pagamento de despesas ao mediador, apesar de ter tido especial cuidado em regular a remuneração, à qual dedica um artigo com cinco números, além de num outro determinar ainda que as condições e forma de pagamento terão de constar obrigatoriamente do contrato escrito, sob pena de nulidade deste.» - destaques nossos.

<sup>165</sup> Assim, v.g.:

1 - Acórdão do STJ de 28/04/2009, proc. 29/09.3YFLSB: «*Sendo a actividade do mediador, no essencial, e durante o iter contratual, ao menos até à obtenção de interessado com quem o incumbente celebre o negócio visado, uma obrigação de meios e uma vez que o contrato para o mediador comporta uma certa margem de aleatoriedade (a retribuição só será paga se o negócio se concretizar em virtude da acção do mediador), correm por sua conta as despesas feitas na busca de interessado no negócio, pelo que essas despesas, a menos que diversamente tenha sido convencionado, não são autónomas, não podendo ser exigidas ao incumbente se o negócio não foi celebrado, por mor da actuação do mediador*».

2 - Ac. do TRL de 12/07/2012, proc. 1187/11.2TBPDL.L1-7: «... *traduzindo-se assim numa fatalidade com que as empresas de mediação, que são comerciantes, que exercem uma actividade comercial numa economia de mercado, têm de viver, e é nesse pressuposto que a desempenham, sendo que as percentagens cobradas sobre o valor das vendas que ajudam a concretizar têm já em conta o risco normal, a álea que é inerente a essa actividade, acuatelando as situações em que o contrato de mediação não proporciona a correspondente remuneração e apenas redundam na realização de despesas estéreis e inúteis*».

**mediadora – de modo que não sendo exigível a comissão, também, em princípio, não será exigível o ressarcimento de quaisquer despesas havidas<sup>166</sup>.**

Porém, caso o cliente não cumpra o que contratualizou com a mediadora, pode esta ser ressarcida das despesas feitas com a realização da sua prestação<sup>167</sup>.

Também se entendeu que «II - Os eventuais prejuízos que a comissária tenha sofrido, em consequência da implementação do contrato de mediação imobiliária – promoções/custos de pessoal, etc. – fora do quadro legal a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 18º do DL nº 211/2004, de 20.8, podem ser reclamados no âmbito de acção de responsabilidade civil contratual – artigos 483º e 798º do CC.

*II - A afectação de recursos humanos e financeiros à promoção e venda de imóvel objecto do contrato de mediação, em regime de exclusividade, bem como a angariação de potencial comprador, não implica o pagamento de qualquer remuneração – nº 1 do artigo 18º – a menos que se esteja perante alguma das excepções a que aludem as alíneas a) e b) do nº 2 daquela norma.» - Ac. TRC de 25.06.2013, proc. 400/12.3TJCBR.C1, Jacinto Meca.*

## 10. Da responsabilidade civil da mediadora

A questão da responsabilidade da mediadora é com frequência afluída na **jurisprudência**, nas mais diversas situações.

Assim, **exemplificando**:

**No âmbito do incumprimento do contrato promessa celebrado:** umas vezes, entende-se que, tendo o mediador contribuído negligentemente para que o contrato promessa fosse celebrado, pode responder perante o promitente comprador em solidariedade com o promitente vendedor<sup>168</sup>; outras vezes a sua responsabilização assenta na **violação culposa dos**

<sup>166</sup> 1 - «... a retribuição/comissão a pagar depende da conclusão e perfeição do negócio a celebrar entre o comitente e o terceiro, como consequência adequada/causal da actividade desenvolvida pelo mediador; e que, não sendo esta devida, também não é devida outra qualquer, designadamente, a que o mediador construa a partir do tempo gasto e das despesas tidas.» - Ac. TRC de 18.03.2014, proc. 292391/11.7YPRT.C1, Barateiro Martins.

2 - «I- No contrato de mediação imobiliária a prestação da mediadora só se considera satisfeita, em princípio, com a concretização do negócio visado por aquele contrato, porque a esse fim tende a actividade de mediação.

II- A prestação da mediadora consiste em conseguir um interessado ou um terceiro que concretize o negócio visado pelo contrato de mediação.

III- As acções de promoção constituem simples actos preparatórios ou instrumentais da prestação da mediadora.

IV- Apesar de a mediadora ter desenvolvido algumas dessas acções, mas que não conduziram à conclusão e perfeição do contrato visado, a contraparte nada deve restituir como valor equivalente por força da nulidade do contrato de mediação.» - Ac. TRC de 10.07.2007, proc. 3631/05.9TB AVR.C1, Ferreira de Barros.

<sup>167</sup> «Havendo incumprimento por parte do cliente da mediadora esta terá direito a ser ressarcida dos danos que sofreu com a realização da sua prestação designadamente das despesas que realizou.» - Ac. TRE de 08.07.2010, proc. 214/08.1TBPTM.E1, Bernardo Domingos.

<sup>168</sup> «I - O promitente vendedor que incumpriu o contrato promessa, deve devolver o sinal recebido em dobro, nos termos do art. 442.º do CC.

II - O mediador imobiliário que, com negligência, contribuiu para a celebração daquele contrato, responde, a título de responsabilidade civil, solidariamente, com o promitente vendedor, até o valor do sinal em singelo.» (Ac. STJ de 08-05-2013 - Revista n.º 6686/07.8TBCSC.L1.S1 - 2.ª Secção - Bettencourt de Faria)

**deveres de informação**<sup>169</sup> (deveres esses que, sem dúvida, sobre si incidem) – bem como o de **lealdade e de colaboração**<sup>170</sup> -, sendo frequente o caso de responsabilização da mediadora por

<sup>169</sup> 1 - «I - A responsabilidade da mediadora imobiliária pela **violação do dever de informação**, em regime de solidariedade com o promitente-vendedor (art. 23.º do DL n.º 77/99, de 16-03), não pode ser descartada mediante a mera imputação a este da sonegação de informações que aquela podia e devia obter. (...).

III - Decorrendo dos factos provados que os autores, tendo celebrado o contrato-promessa a fim de obterem uma casa para a sua habitação e que, depois de terem diligenciado pela outorga da escritura, apesar de verem ultrapassados todos os prazos para celebrar o contrato-prometido, acabaram por comprar uma outra casa para o mesmo fim, é manifesto que fizeram o que qualquer pessoa faria e que já não tinham interesse na compra e venda em causa.

IV - A violação do dever de informação referido em I e a subsequente não celebração do contrato-prometido **podem determinar a responsabilização do mediador na reparação dos danos não patrimoniais** decorrentes da sua conduta, designadamente, a intranquilidade, stress e desgaste psicológico sofridos com a inesperada privação daquilo que os autores viam como a sua casa de habitação.» - Ac. STJ de 27-01-2011, Revista n.º 3141/04.1TVLSB.L1.S1 - 2.ª Secção, Bettencourt de Faria.

2 - «A **violação culposa de dever de informação** a cargo de mediador imobiliário, no âmbito da actividade de mediação, perante terceiro interessado, é fonte de obrigação indemnizatória pelo dano causado a esse terceiro.» - Ac. RL de 23.4.2015, proc. 3311/10.3TBRR.L2-6, Vítor Amaral.

3 - «I - A actividade do mediador consiste, fundamentalmente, em aproximar dois ou mais sujeitos, futuros contraentes num eventual negócio cuja celebração se procura, razão pela qual surge como uma actividade preparatória da contratação.

II - O mediador está obrigado a desenvolver a sua actividade com imparcialidade de modo a evitar danos para qualquer das partes, **devendo, por isso, avisá-las quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar - ou não.**

III - O mediador responde pelos danos causados a qualquer uma das partes, em virtude da **violação dos deveres de cuidado e de informação** previstos no art. 16º, nº 1 do Dec. Lei nº 211/2004, de 20.8.» - Ac. TRP de 21-05-2013, Rodrigues Pires.

4 - «I - O mediador imobiliário é civilmente responsável pelo ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiro (adquirente de imóvel compreendido no contrato de mediação) em consequência da violação do dever de informação e/ou do incumprimento doutras obrigações resultantes do exercício da actividade de mediação. II - **A medida da indemnização deverá traduzir o dano/prejuízo causado pela dita actuação da mediadora imobiliária, causalmente ligado ao incumprimento dos deveres que sobre si recaíam enquanto mediadora imobiliária.**» - Ac. TRP de 01-07-2013, proc. 2764/11.7TBVNG.P1, Fonte Ramos.

5 - «Um mediador pode ser responsabilizado pelos danos causados pela violação do dever de informação, a qualquer dos potenciais contraentes, designadamente ao terceiro que não interveio directamente no contrato de mediação.» - Ac. TRP de 29.05.2003, Pinto de Almeida.

- **O caso:**

**A 1ª R. mediou a venda aos AA. de várias fracções de um prédio, promovendo os negócios entre a construtora e os AA., nomeadamente, através da elaboração dos respectivos contratos promessa, tendo-lhes sugerido a compra das respectivas fracções. Contudo, os RR. sabiam da situação concreta do empreendimento, designadamente, que a construtora era apenas promitente compradora do terreno onde o empreendimento iria ser construído e que não dispunha de verbas que lhe permitissem adquirir o respectivo imóvel. Mais sabiam que não havia qualquer construção em curso e que o empreendimento nem sequer estava licenciado, bem como que a construtora atravessava graves dificuldades financeiras e que o nível de risco da empresa aconselhava os RR. à não promoção de qualquer negócio com a mesma. Os AA. desconheciam em absoluto tais factos e foram levados a efectuar os negócios em causa porque depositavam a máxima confiança e idoneidade nos RR.**

Para efeitos de sinalização dos referidos contratos promessa, os AA. entregaram à 1ª R. o valor de 50.193.000\$00, retendo esta a quantia de 9.789.270\$00, a título de comissões que foram transferidas para as esferas patrimoniais dos outros RR.

(...)

No caso **discuti-se da natureza da responsabilidade da Ré.** Embora se não propendesse para a sua qualificação como extracontratual, não repugnou aos Senhores Desembargadores aceitar a tese acolhida na sentença, de qualificar a responsabilidade da R. como extracontratual, pois não se provou existir uma relação contratual entre os AA. e a R., a responsabilidade desta não poderia ser, em princípio, contratual

**Entendeu-se, porém, que a natureza jurídica da mediação é contratual, tendo em consideração os elementos que o caracterizam.**

A actividade do mediador consiste, fundamentalmente, em pôr em contacto dois ou mais sujeitos, futuros contraentes num eventual negócio cuja celebração se procura. Nesta medida, **é uma actividade preparatória da**

**ausência de informação do comprador sobre a situação do imóvel**, nomeadamente no que tange às características do mesmo e aos ónus e encargos que sobre o mesmo recaem (cfr. artº 17º/1/b) do RJAMI – **deve a mediadora, no mínimo, visitar o imóvel e conferir se o mesmo coincide com a descrição do imóvel no Registo Predial, ou, não estando descrito, com a que consta da matriz predial**<sup>171</sup>; outros são os casos referentes à **responsabilidade da mediadora por prática de actos ilícitos pelos seus agentes, colaboradores ou auxiliares**<sup>172</sup>; por vezes a

**contratação**, apresentando-se o contrato de mediação como acessório e instrumental em relação ao negócio que se pretende celebrar.

É em execução do contrato que o mediador desenvolve toda a actividade atinente, devendo fazê-lo com imparcialidade; e é dessa sua posição contratual que derivam os **deveres de cuidado e de informação** a que está vinculado para com os potenciais contraentes que contacte (isto é, para com estes interessados determinados).

**A fonte desses deveres é, assim, a relação contratual que a mediadora estabeleceu anteriormente. Rematou-se, assim, que a responsabilidade da mediadora R... para com os AA. era contratual.**

Chamou-se a atenção de que **a imparcialidade impõe ao mediador o dever de se comportar, perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios** e de modo a evitar danos para qualquer deles; **nomeadamente deverá avisar ambas as partes quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não).**

**Não tendo cumprido com os seus deveres, a mediadora tornou-se responsável pelos prejuízos que causou aos terceiros (os AA contraentes).**

<sup>170</sup> Cfr. Ac. RL de 29.06.2010, Roque Nogueira: « I - Resulta da lei que a **função do mediador é basicamente uma função de angariação de interessados e que os deveres que lhe impõe são deveres de informação, de lealdade e de colaboração** (cfr. os arts. 2º e 16º, nº1, do DL nº211/2004).

II - **É entendimento da jurisprudência que, para o mediador ter direito à comissão, é suficiente ter-se limitado a dar o nome de uma pessoa disposta a realizar o negócio, pondo o comprador em contacto com o vendedor, e que isso tenha influído na realização do negócio.**»

<sup>171</sup> 1 - «1. Uma empresa de mediação imobiliária que, no seguimento de contrato de mediação imobiliária celebrado com o dono de um imóvel, promove junto de um terceiro interessado a venda do mesmo, ajustando com ele as condições do negócio e levando-o a celebrar um contrato promessa com entrega de uma quantia a título de sinal ao proprietário/vendedor, **tem o dever de informar o comprador da situação do mesmo imóvel nomeadamente em termos de ónus e encargos que sobre o mesmo recaem.** 2. Verificando-se que afinal o imóvel estava onerado por hipoteca, além de ter sido alvo de penhora e arresto, tornando inviável a celebração da escritura de compra e venda, **a Mediadora responde pelos prejuízos que a sua omissão tenha causado ao promitente/comprador.**» - Ac. RL de 25.10.2012, proc. 6686/07.8TBCSC.L1-8, António Valente.

2 - «1 - **As mediadoras estão obrigadas a, além do mais, certificar-se, antes da celebração do contrato de mediação, por todos os meios ao seu alcance, se as características do imóvel objecto do contrato de mediação correspondem às fornecidas pelos interessados contratantes e se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos** (art. 18º do DL 77/99, de 16 de Março).

2 – **Não há lugar a qualquer outra indemnização pelo incumprimento no caso de pagamento de sinal em dobro, excepto se tiver havido cláusula em contrário** (art. 442º, nº 4 do CC).» - Ac. RL de 23.04.2009, proc. 1157/2002.L1-1, Eurico Reis.

<sup>172</sup> «1. **A responsabilidade objectiva dos auxiliares do devedor** – art. 800º, nº1, do Código Civil – **havendo incumprimento da obrigação, superada a construção jurídica que radicava tal responsabilidade na teoria da culpa “in eligendo”, ou na “culpa in vigilando”, inscreve-se, hoje, com mais propriedade nos princípios tutela da aparência e da confiança, segundo os quais, quem incute, pela sua actividade e comportamento nas relações jurídicas, expectativas de confiabilidade e segurança, deve arcar com as consequências da frustração desses valores.**

2. **No contrato de mediação, a relação de confiança entre o mediador e os seus auxiliares dependentes ou independentes é particularmente estimulada pelos contactos existentes entre alguém que tem por objectivo aproximar os interessados num certo negócio.**

3. **Não pode a mediadora imobiliária pretender exonerar-se de responsabilidade, por prática de actos ilícitos, praticados pelos seus agentes, colaboradores ou auxiliares, desde que tais actos se emoldurem no quadro do exercício profissional da sua actividade e exprimam actuação ilícita.**

4. **Esse risco corre, objectivamente, por conta do comitente, desde que a actuação do comitido/auxiliar se inscreva no quadro funcional daquele e exista actuação sua ilícita, culposa, bem como dano resultante da actuação ilícita e danosa.**

5. **Tendo um funcionário de empresa mediadora imobiliária recebido, com autorização desta, uma quantia a título de sinal no contexto de contrato promessa de compra e venda de três fracções prediais, quantia que descaminhou, desconhecendo-se até o seu paradeiro, é a sociedade mediadora imobiliária responsável objectivamente pelo prejuízo que, no caso, é a perda do sinal pelos promitentes compradores.**

sua responsabilização assenta na falta de colaboração posterior da empresa mediadora ao cliente<sup>173</sup>; ou no não cumprimento de promessas e/ou garantias que deu<sup>174</sup>.

Por outro lado, entende-se que sendo realizado o contrato previsto, a mediadora **não é responsável pelo seu não cumprimento integral**, assistindo-lhe o direito à remuneração acordada<sup>175</sup>.

O Artigo 7.º do RJAMI obriga a que as empresas de mediação imobiliária estabelecidas em território nacional **sejam titulares de seguro de responsabilidade civil**, destinando-se tal seguro **“ao ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de ações ou omissões das empresas, dos seus representantes e dos seus colaboradores.”** (n.º4). E o n.º 5 esclarece que **“Para efeitos do presente artigo, consideram-se terceiros todos os que, em resultado de um ato de mediação imobiliária, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação imobiliária.”** – destaques nossos.

Há que atentar, também, que a **violação pela mediadora das obrigações e proibições previstas no art.º 17.º, n.ºs 1 e 2, respectivamente, do RJAMI**, verificados os pressupostos contidos no art.º 483.º/1/2.ª parte, do CCivil<sup>176</sup>, **pode** (para além da aplicação das coimas previstas no mesmo diploma – art.º 32.º/1/b)) **fazê-la incorrer em responsabilidade civil, desde que daí resultem danos** para destinatários do negócio – isto é, todos os terceiros interessados

---

6. Sendo as sociedades mediadoras imobiliárias obrigadas por lei a prestar caução e a celebrar contrato de seguro obrigatório como garantia de ressarcimento dos danos patrimoniais causados aos interessados decorrentes de ações ou omissões, quer das empresas, quer dos seus representantes, ou do incumprimento de “outras obrigações resultantes do exercício da sua actividade”, os lesados podem lançar mão do seguro obrigatório, sem terem que, previamente, accionar a caução.» - Ac. STJ de 10.4.2014, proc. 8476/03.8TBCSC.L1.S1 – Fonseca Ramos.

<sup>173</sup> «a) Havendo acordo escrito nesse sentido, a remuneração pela mediação imobiliária é devida após a celebração do contrato promessa entre o cliente e o terceiro interessado no negócio;

b) A eventual falta de colaboração posterior da empresa mediadora ao cliente, nomeadamente no âmbito da formalização do negócio visado, pode constituir incumprimento culposo de obrigação contratualmente assumida e tornar a empresa mediadora responsável pelo prejuízo que cause ao cliente;

c) Não se demonstrando que a decisão de não celebrar o negócio acordado pelo cliente com terceiro se ficou a dever a conduta culposa da empresa mediadora ocorrida após a celebração do contrato promessa não tem o cliente direito a ser indemnizado nem a que lhe seja restituído o montante da remuneração entretanto paga.» - Ac. RL de 24.06.2010, Aguiar Pereira.

<sup>174</sup> «Incorre em responsabilidade civil “pelos danos causados a terceiros” (prevista no art. 22.º/3 do DL 211/2004), a mediadora que, na execução de contrato de mediação imobiliária (com os promitentes vendedores), **garantiu aos promitentes compradores a autonomização e conversão em urbano, em 90 dias, numa quota ideal sobre um prédio rústico, levando-os, em função disso, a vincular-se a uma promessa de compra dum bem futuro e a antecipar o pagamento de 45% do preço;** e que, naquele concreto prazo, assim como nos 90 que se lhe seguiram (tendo já recebida a sua comissão), **não fez qualquer diligência para que fosse obtido o que havia garantido, levando, desse modo, a que os promitentes compradores se desvinculassem do contrato-promessa.**» - Ac. TRC de 19.05.2015, proc. 887/13.7TBLSA.C1, Barateiro Martins.

<sup>175</sup> «Em princípio será necessário que o contrato previsto seja realizado. Mas se depois não for integralmente cumprido já não será a mediadora responsável por tal incumprimento, tendo direito a receber a comissão acordada. O mediador adquire o direito a receber a remuneração quando o seu trabalho influi sobre a conclusão do negócio.» - Ac. RL de 16.10.2007, proc. 7541/2007-1, Rui Moura.

«Não é suficiente que a mediadora faça diligências no sentido de aproximar os interessados na realização do negócio, sendo, em princípio, necessário que o contrato previsto seja realizado. Mas se depois não for integralmente cumprido já não será a mediadora responsável por tal incumprimento, tendo direito a receber a comissão acordada. Para tal não é necessário que o comprador seja a pessoa que contactou com a mediadora, bastando que o negócio tenha sido feito por seu intermédio, ou seja, que tenha sido concluído em virtude da acção por ela desenvolvida.» - RL de 27.01.2004, proc. 8291/2003-7, Pimentel Marcos.

<sup>176</sup> Violação ilícita, com dolo ou mera culpa, de disposição legal destinada a proteger interesses alheios.



no mesmo, angariados pela mediadora ou que com ela hajam contactado no sentido da concretização do contrato mediado – ou clientes.

- **Outros casos**

Sobre a matéria relevam ainda estas indicações jurisprudenciais:

1 - «*O não cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, em virtude de o promitente-vendedor não ser o dono do imóvel objecto daquele, não acarreta responsabilidade civil da mediadora imobiliária que preparou tal negócio (com base no cumprimento defeituoso do contrato de mediação) para com o promitente-comprador.*» - Ac. STJ de 28-10-2004, Revista n.º 3341/04 - 2.ª Secção, Duarte Soares.

2 - «*A responsabilidade da mediadora imobiliária pela violação do dever de informação, em regime de solidariedade com o promitente-vendedor, não pode ser descartada mediante a mera imputação a este da sonegação de informações que aquela podia e devia obter. Determinando o incumprimento do contrato-promessa a obrigação de restituição do sinal em dobro, não podem os promitentes-compradores reclamar do promitente-vendedor indemnização por danos morais decorrentes do incumprimento.*» – Ac. RL de 15.09.2009, Abrantes Geraldês<sup>177</sup>.

<sup>177</sup> O caso:

Entre os AA (promitentes-compradores) e as 1ª e 2ª RR. foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda em que a 3ª R. foi a mediadora imobiliária.

Em tal contrato as 1ª e 2ª RR. intitularam-se “*únicos donos e legítimos proprietários*” da fracção e prometeram vender aos AA. o imóvel “*devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos obrigacionais*”.

\*

A Ré mediadora não se certificou ou não comunicou aos AA., antes de estes subscreverem o contrato-promessa, que as promitentes-vendedoras não detinham sobre a fracção os necessários poderes de alienação (o que estava dependente da resolução de uma questão de partilhas).

Apesar do dever da mediadora quanto à recolha dos elementos relevantes para a segurança jurídica do contrato-promessa de compra e venda, e malgrado se ter vinculado ainda a obter toda a documentação necessária para a celebração do contrato-promessa, como, aliás, o previa o art. 3º, nº 2, do Dec. Lei nº 77/99, **minutou o contrato no qual as demais RR. foram identificadas como “únicas e legítimas proprietárias” da fracção** – o que não era verdade.

Consequentemente, os AA. não foram informados atempadamente de que a afirmada qualidade jurídica não era verdadeira.

A Ré mediadora não teve qualquer responsabilidade no incumprimento do contrato prometido na data apazada e posterior prorrogação. Porém, a sua responsabilidade perante os AA. não pode ser descartada mediante a mera imputação às demais RR. da sonegação de informações cruciais, já que, atenta a actividade que exerce, estava legalmente obrigada a certificar-se da existência dos poderes de que as promitentes-vendedoras se arrogavam titulares, no interesse e para protecção de terceiros, *maxime* dos AA.

Só depois da outorga do contrato-promessa e pagamento do sinal é que a R. mediadora informou os AA. de que a propriedade da fracção autónoma não estava inscrita a favor das 1ª e 2ª RR.

Assim, sendo, entendeu-se que a R. mediadora incumpriu deveres legais de informação e de esclarecimento, assim ficando preenchido o *pressuposto da ilicitude* necessário à sua responsabilização pelos danos causados aos AA.

Como o revelam os factos provados, a omissão de informação correcta por parte da R. mediadora foi relevante para a situação em que os AA. foram envolvidos, uma vez que estes celebraram o contrato na convicção de que era verdadeira a declaração das 1ª e 2ª RR. de que eram proprietárias da fracção, motivo que os levou a prestar o sinal de montante assinalável (€ 45.000,00) e, depois, a despenderam quantias elevadas com a realização de obras de remodelação, autorizadas pelas promitentes-vendedoras.

«(...)



## 11. Da responsabilidade pré-contratual

A responsabilidade pré-contratual encontra a sua sede legal no **artigo 227.º C.C.**, cujo n.º 1 é do seguinte teor:

*«Quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.»*

Tanto nos preliminares como na formação dos contratos, as partes devem, pois, pautar o seu comportamento de acordo com os ditames da boa fé e da lealdade negocial.

O preceito enunciado visa a **tutela da confiança** depositada na celebração de certo negócio jurídico, isto é, a tutela da confiança das partes de modo a que não sejam arrastadas para situações de invalidade negocial culposa ou para a frustração de legítimas expectativas,

---

O **arrastamento da situação**, sem se tornar previsível em momento algum uma data para a celebração da escritura de compra e venda, a par da admissão da incapacidade das promitentes-vendedoras para resolver a situação, revelam, de forma objectiva, a **objectiva perda de interesse dos AA. em relação ao contrato de compra e venda**.

Perda de interesse que ainda se tornou mais evidente quando os AA. procederam à aquisição de uma outra fracção que visou satisfazer precisamente o objectivo que os levou a outorgar o contrato-promessa de compra e venda.

(...)

Assim **ficaram preenchidos os pressupostos legais da resolução**, não sendo exigível aos AA. outra dilação ou outro comportamento, tendo, assim, nos termos do art. 442º, nº 2, do CC, **os AA. adquirido o direito a obter das promitentes-vendedoras o dobro do sinal prestado.**»

\*

Acrescentou o aresto:

«Importa agora **se e em que medida a R. mediadora é responsável perante os AA.** O art. 23º do Dec. Lei nº 77/99 prescreve a *responsabilidade solidária* pelos *danos causados a terceiros*. Nesta base legal se fundou a sua condenação no pagamento de todas as quantias em que as promitentes-vendedoras foram condenadas.

Importa operar as necessárias correcções que traduzam a rigorosa aplicação do regime jurídico do contrato de mediação imobiliária, de modo a que **a R. mediadora apenas responda “pelos danos causados” aos AA. (promitentes compradores) «o que não equivale necessariamente à medida da indemnização que pode ser reclamada das promitentes-vendedoras.** Não sendo a R. mediadora parte no contrato-promessa de compra e venda, devem distinguir-se os efeitos decorrentes do incumprimento desse contrato dos que sejam imputados à actividade da mediadora imobiliária.

**O dano dos AA., promitentes-compradores, causalmente ligado ao incumprimento dos deveres de prevenção que recaíam sobre a R. mediadora abarca inequivocamente o valor do sinal que os AA. não teriam desembolsado se tivessem sido oportunamente informados da situação jurídica da fracção e da falta de legitimidade das promitentes-vendedoras para a venda.**

Todavia, «a responsabilidade» (da mediadora) «**não pode equivaler totalmente à responsabilidade assacada às 2ª e 3ª RR., nada autorizando que seja solidariamente condenada no dobro do sinal que no âmbito do contrato-promessa funciona como cláusula penal derivada do incumprimento definitivo.**»

Mais acrescenta o aresto, quanto à responsabilidade da mediadora que, para além de abarcar o **valor do sinal**, a mesma responde, ainda, «... pelos prejuízos causalmente ligados ao incumprimento de deveres que sobre si recaíam enquanto mediadora imobiliária», donde ser «possível assacar-lhe a responsabilidade adicional pelas **despesas dos AA. com as obras realizadas, no pressuposto de que, como havia sido declarado no contrato-promessa, as promitentes-vendedoras eram donas da fracção.**»

«Os danos que os AA. tiveram, tendo em conta as regras da responsabilidade civil que vinculam a R. mediadora, correspondem às **despesas com as obras que não desembolsariam se acaso tivessem sido informados dos bloqueios que existiam quanto à outorga da escritura pública de compra e venda.**»

E mais: entendeu-se, também, que **a Ré mediadora responde pelos danos morais sofridos pelos AA (promitentes compradores)** por causa do seu comportamento omissivo (v.g., falta de informação aos AA sobre a não titularidade do prédio por banda dos RR promitentes vendedores) – **ao contrário do que ocorre com os RR promitentes vendedores, os quais não podem responder por tais danos morais, pois a devolução do sinal em dobro esgota as consequências decorrentes do incumprimento do contrato promessa imputável ao promitente vendedor.**

alicerçadas na interpretação correcta dos usos do comércio, quando, injusta ou arbitrariamente, a contraparte rompe as negociações causando desse modo danos (reportados, por norma, ao interesse contratual negativo ou de confiança, pese embora seja admissível atender-se ao interesse contratual positivo ou de cumprimento, tudo dependendo do estágio das negociações, mormente, quando se violou o dever de conclusão do negócio)<sup>178</sup>.

De facto, “em termos gerais, o instituto da culpa in contrahendo, ancorado no princípio da boa fé, recorda que a autonomia privada é conferida às pessoas dentro de certos limites e sob as valorações próprias do direito; em consequência, são ilegítimos os comportamentos que, desviando-se de uma procura honesta e correcta de um eventual consenso contratual, venham a causar danos a outrem. Da mesma forma são vedados os comportamentos pré contratuais que inculquem, na contraparte, uma ideia distorcida sobre a realidade contratual”<sup>179</sup>.

\*

- Também a questão da responsabilidade pré-contratual tem sido, por vezes, alvo de **abordagem jurisprudencial** no domínio dos contratos de mediação imobiliária<sup>180</sup>.

<sup>178</sup> Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, in *Código Civil Anotado*, I, 4.ª ed., p. 216.

<sup>179</sup> MENEZES CORDEIRO, in *Dolo na Conclusão do Negócio, Culpa in Contrahendo* — apud *O Direito*, 125, 1993, I-II, p. 161.

<sup>180</sup> Exemplificando:

1 - «**Os casos padrão da culpa in contrahendo correspondem ao seguinte:** a) ruptura, infundamentada, das negociações preparatórias; b) não conclusão, injustificada, de um contrato cujas negociações se iniciaram; c) celebração de um contrato ferido de invalidade ou ineficácia; d) conclusão de um contrato válido e eficaz, em que surgiram das respectivas negociações danos a indemnizar, designadamente contratos “indesejados”, isto é, contrato não correspondente às legítimas expectativas, devido, por ex., ao fornecimento pela outra parte de informações erradas ou à omissão do devido esclarecimento; e) a responsabilidade por actos de terceiros.

**Não integra a figura da culpa in contrahendo, respeitante à A. e aos 2ºs RR, a situação em que aquela actuou como mediadora imobiliária, e estes últimos como interessados na compra e venda de um imóvel alegadamente propriedade da 1ª R., cliente da A./mediadora, se os interessados 2ºs RR vêm a desistir de celebrar contrato de compra e venda do mesmo imóvel com a 1ª R., por entre A./mediadora e os 2ºs RR não se ter realizado, não se pretender realizar, nem se ter negociado entre ambas a efectivação de qualquer contrato.**» - Ac. TREC de 27.05.2015, proc. 1465/12.3TBCBR.C1, Moreira do Carmo.

2 - «VI - Sendo nulo o contrato de mediação imobiliária, não há lugar a qualquer pagamento à mediadora se for de concluir que, ainda que não tivesse ocorrido a causa de nulidade, não havia lugar a remuneração, em consequência de a actividade desenvolvida pela mediadora no âmbito do contrato, não ter tido, para o comitente, no caso concreto, qualquer significado ou valor económico.

VII - **Não pode, designadamente, recorrer-se à figura da culpa in contrahendo, ou, mais rigorosamente, ao regime da responsabilidade pré-contratual, para nela fazer assentar o direito da mediadora a ser paga pelo trabalho desenvolvido para angariar interessado com quem o negócio visado no contrato de mediação não veio a ser realizado.**» - Ac. STJ de 03-04-2008, Revista n.º 4498/07 - 2.ª Secção, Santos Bernardino.

3 - «4. Para haver responsabilidade pré-contratual é necessária a existência do facto específico da criação de expectativa e confiança, no concerne à qual a ruptura injustificada, manifestada através de um comportamento incoerente e contraditório, está em oposição com a boa-fé.

5. **Sendo a dona do imóvel livre para o vender a outros, que não os interessados angariados pela mediadora, presente o acordo efectuado entre os angariados e a vendedora no qual se consignou a possibilidade de não vir a ser celebrado a promessa de compra e venda, estabelecendo-se as consequências, para tanto, nomeadamente quanto ao ressarcimento de danos que aos envolvidos pudessem assistir, não se pode concluir pela ilicitude da conduta da vendedora, em termos de responsabilidade pré-contratual.**» - Ac. RL de 12.07.2012, Proc.1187/11.2TBPDL.L1-7, Ana Resende.

4 - «I- A **recusa por parte do vendedor** da celebração de um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel para construção, cujas negociações foram mediadas por sociedade de mediação imobiliária, com fundamento em **pretender escriturar valor inferior da venda**, não aceite pelo comprador, **é fonte de responsabilidade civil pré-contratual**, nos termos do art.º 227º, n.º 1, do Código Civil.

- Uma situação em que pode ocorrer **responsabilidade pré-contratual da mediadora é quando ela exige ao interessado angariado que faça uma reserva do imóvel, entregando-lhe este, para o efeito, determinada quantia em dinheiro.**

É claro que a **reserva não obriga**, seja o interessado angariado, seja o cliente da mediadora, a fazerem o negócio – embora **possa levar a responsabilidade pré-contratual de qualquer deles, caso o negócio não se venha a concretizar, tudo dependendo da factualidade provada.**

No entanto, pode a **mediadora**, no fito de “segurar” o interessado angariado, **tê-lo levado a fazer a reserva do imóvel, mas sem conhecimento e mesmo contra a vontade do seu cliente, o qual a não vem a aceitar.** Claro que aqui **pode a mediadora responder** perante o terceiro lesado, **caso os pressupostos daquela responsabilidade pré-contratual se verifiquem.**

## 12. Venda por preço inferior ao constante do contrato de mediação imobiliária

É também em roda deste segmento que tem surgido alguma controvérsia na **jurisprudência.**

Exemplificando:

1 - *«O cliente da mediadora imobiliária deve pagar a esta a comissão acordada, mesmo que venda o imóvel a preço inferior ao previsto no contrato de mediação, no caso de ter aceite vender a casa a comprador angariado pela mediadora.»* - Ac. RL de 26.11.2010, proc. 724/07.1TBSSB.L1-2, Jorge Leal.

2 - *«III - Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio, raramente, conclui, sendo indiferente que este intervenha na fase final do negócio.*

*IV - Tendo o interessado apresentado uma proposta inferior ao preço de venda previsto no contrato de mediação imobiliária, a qual não foi aceite pelo comitente, a não realização do negócio visado não ocorre por culpa deste último, não sendo devida qualquer remuneração ao mediador.»*- Ac. TRG de 23.10.2014, proc. 49320/12.9YIPRT.G1, Manuel Bargado<sup>181</sup>.

3 - *«I - No contrato de mediação imobiliária o mediador adquire direito à comissão quando a sua actividade contribuiu para a celebração do negócio, determinando a aproximação do comitente com terceiros.*

*II – O mediador mantém o direito à remuneração, ainda que a venda se tenha efectuado por valor inferior ao que os réus pretendiam no contrato de mediação, pois o negócio visado era a venda das fracções autónomas, sendo o preço apenas um dos elementos do negócio, na*

---

*II- Essa recusa na celebração do contrato-promessa, contrária ao princípio da boa fé que preside à negociação de um contrato, revela um elevado grau de ilicitude e de culpa.»* - Ac. RL de 27.01.2011, Jorge Vilaça.

<sup>181</sup> Parece evidente que aqui se não pode dizer que o negócio visado no contrato de mediação se não concretizou por causa imputável a cliente da mediadora (*ut artº 19º/2 da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro*).

**inteira disponibilidade do vendedor.»** - Ac. TRG de 29.09.2014, proc. 1651/11.3TBBC.LG1, Eva Almeida.

4 - **«VII - Se, encontrados interessados no negócio pretendido de venda, o preço final da mesma for, então, alterado, por livre e mútuo acordo entre os comitentes e os interessados no negócio, tal tem a ver com a compra e venda e não com a mediação.**

VIII - **Entendendo-se que tem interesse para caracterizar o negócio que se visa com a mediação, então, a exigência de passar esse novo valor para a forma escrita, por ser uma estipulação posterior ao documento, e por não se ver que nisso haja razão especial da lei, então o novo preço não carece de forma escrita para relevar em face do contrato de mediação – artigo 221º- 2 do Código Civil.** » - Ac. RL de 16.10.2007, proc. 7541/2007-1, Rui Moura.

5 - **«O facto de o negócio se ter realizado por um valor inferior ao inicialmente previsto, em nada interfere com o direito à remuneração por parte do mediador. Afinal isso é uma questão que está na livre disponibilidade do vendedor de aceitar ou não a redução de preço proposta pelo comprador, que se reporta ao contrato de compra e venda e não ao da mediação.»** - Ac. TRE de 17.03.2010, proc. 898/07.1TBABF.E1, Bernardo Domingos.

6 - **«O contrato de mediação imobiliária importa que o mediador tenha sido, expressa ou tacitamente incumbido pelo comitente, que só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio incumbido for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, a retribuição só é devida com a conclusão do contrato definitivo: não bastam esforços nesse sentido.**

Atenta o facto de não haver sido firmado entre as partes o regime de exclusividade, não obstante a intervenção da A, o papel desempenhado pelo R, neste caso concreto, foi causal da concretização do contrato de compra e venda do imóvel. Por isso, **não há lugar à retribuição, mas apenas e tão só à responsabilização contratual deste último, por não ter mantido o preço fixado com a A.»** - Ac. RL de 04.03.2010, proc. 816/08.OYXLSB.L1-8, Teresa Prazeres Pais<sup>182</sup>.

<sup>182</sup> O caso:

**Os factos:**

Tratava-se de um contrato de mediação imobiliária sem **regime de não exclusividade**.

No contrato de mediação **o cliente (réu)**, caso a mediadora conseguisse um interessado no negócio, obrigava-se a realizar o negócio nas condições que constavam do contrato (o valor ali previsto era de **210.000,00€**).

**A mediadora arranhou um interessado no negócio**, tendo com ele feito uma visita à casa e **informando-o de todos os termos e condições estabelecidas para a venda da casa**.

Esse interessado **veio depois a telefonar para o outro número que se encontrava visível na janela da dita fracção, que era do R. tendo então descoberto que lhe pediam um preço inferior em € 10.000,00!**

Mais tarde o R. veio a vender a fracção a esse interessado pelo valor de **€ 200.000,00**.

**Que dizer?**

Provou-se que **foi por intermédio da A. (mediadora) que o comprador da casa a veio a conhecer e se interessou por ela, sabendo das condições que constavam do contrato (v.g., o valor de 210.000,00€).**

O que se **perguntava era se devia entender-se (ou não) que foi a mediadora quem conseguiu o interessado no negócio.**

**Entendeu o tribunal que não havia nexo de causalidade** entre a intervenção da A (mediadora) no exercício do cumprimento do contrato firmado com o R (seu cliente) e o resultado final, ou seja, a outorga do contrato de compra e venda; que a A (mediadora) apenas levou a efeito esforços para alcançar o resultado final, que foi concretizado pelo R. (a retribuição só é devida com a conclusão do contrato definitivo: não bastam esforços nesse

### 13. Alteração de uma das partes do negócio visado

Acontece, por vezes, que o negócio visado no contrato de mediação imobiliária vem a ser celebrado com interessado diferente do angariado e indicado pela mediadora.

Pergunta-se: **tal afecta a retribuição com ela acordada?**

Tem-se dito que **por si só, essa alteração da parte no negócio não exclui o direito à comissão**<sup>183</sup>.

Será assim?

Parece que, v.g., intervindo como comprador pessoa diferente daquela que a mediadora angariou, **deixa de haver nexos causal** (entre a actividade da mediadora e... resultado final). O que nos levará a afastar o direito à remuneração. A essa conclusão seremos levados numa primeira impressão.

Porém, como **bem observa Higinia Orvalho Castelo**<sup>184</sup>, **esta será uma decisão... “precipitada”**.

sentido – STJ 31-Mar. -1998 (Ribeiro Coelho), BMJ 475 (1998), 680-688); que só a intervenção deste último é que foi causal do negócio de compra e venda.

Daí que **se tenha decidido não haver lugar ao pagamento da retribuição**.

Para tal, firmou-se o tribunal no facto de o **negócio ter vindo a ser celebrado com aquele interessado encontrado pela mediadora, sim, mas... por via da intervenção do cliente da mediadora (o Réu), que apresentou um preço inferior ao pedido pela A (mediadora)**.

\*\*

**Não nos parece a boa solução.**

Com efeito, quem encontrou o interessado com quem, a final, veio a ser celebrado o negócio foi a mediadora. E o interesse deste manteve-se sabendo do preço que constava no contrato de mediação imobiliária.

**Parece que se deveria ter-se considerado preenchido o nexos causal entre a actividade da mediadora e a concretização do negócio visado** no contrato de mediação.

**Se alguém há a censurar neste processo é a conduta do cliente da Autora**, na medida em que apresentou ao interessado um preço... diferente daquele que fez constar do contrato de mediação. Não parece ter sido leal com a mediadora – afinal, foi ela quem encontrou o terceiro genuinamente interessado no negócio e com quem este se veio a concretizar.

**O facto de o preço final ter sido reduzido, em nada deve afectar a remuneração da mediadora: trata-se de questão entre comprador e vendedor, que nada tem a ver com o contrato de mediação validamente outorgado!**

Aliás, a não se entender assim, poderíamos bem assistir a uma situação em que a descida (no caso... foi de menos de 5%!) do preço pelo cliente da mediadora apenas ocorresse para este se furtar ao pagamento da remuneração! E...sabe-se lá se não foi isso mesmo que aconteceu no caso *sub judice*!

**Parece-nos, portanto, que a Autora/mediadora teria direito à retribuição acordada, independentemente do facto do R (cliente da mediadora) ter oferecido um preço inferior ao referenciado no contrato e a venda ter sido efectuada por esse valor mais baixo.**

<sup>183</sup> Assim, veja-se, v.g., o Ac. TRP de 08-09-2011, proc. 340957/10.2YIPRT.P1, Maria de Deus Correia: «I - **A mera alteração de uma das partes do negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária, por si só, não exclui o direito à remuneração da mediadora.**

II - *O que releva é saber se a actuação da mediadora foi ou não determinante na conclusão do negócio, não obstante essa alteração subjectiva.*».

<sup>184</sup> *Contrato de mediação, cit.*, pp. 301-302.

Com efeito (diz a Autora) «... pode suceder que, apesar de celebrado com pessoa diferente da angariada pelo mediador, **exista um nexu causal** entre a actividade do mediador e a celebração do contrato **por o novo interessado ter, graças a uma qualquer relação com o angariado, celebrado o contrato apenas para frustrar o direito do mediador à remuneração**, beneficiando o angariado do contrato a final celebrado de modo semelhante ao que beneficiaria se o tivesse celebrado pessoalmente<sup>185</sup>. **Neste caso**, a celebração com pessoa diversa da angariada pelo mediador **não é impeditiva do nascimento do direito à remuneração**».

\*\*

*Idem*, no caso do terceiro preferente se vir substituir ao interessado angariado pela mediadora (cfr. artº 19º/4 da Lei 15/2013). E isto, esteja já concretizado o negócio visado ou ainda esteja em perspectiva: se o preferente, legal ou convencional, se apresenta (seja por sua iniciativa, seja por iniciativa do cliente da mediadora obrigado a dar a preferência) a preferir e o negócio visado vier a ser concretizado com ele, temos uma modificação de uma das partes no negócio visado, pois quem nele intervém já não é (ou deixou de ser) o interessado que a mediadora havia angariado.

Aqui, é claro, o direito da mediadora à remuneração mantém-se intacto – mantém-se o nexu causal entre a actividade da mediadora e o contrato que veio a ser celebrado (mesmo não tendo sido com a pessoa angariada pela mediadora).

#### 14. Outros arestos

Encontrou-se ainda outra jurisprudência relevante sobre a matéria:

1 - *«Existe o vínculo de **comitente e comissário** entre a mediadora imobiliária e um seu colaborador que desenvolve a actividade de mediação imobiliária numa loja da mediadora; ainda que se trate, tal colaborador, de mero angariado.*

*São no exercício de funções – por se inserirem no esquema/âmbito do exercício da função/comissão – os actos de tal colaborador consistentes em pedir/receber (do terceiro) montantes para pagar os impostos devidos pelo negócio mediado e em se apropriar, depois, de tais montantes; ainda que tais actos se apresentem como opostos às instruções internas da mediadora.*

<sup>185</sup> Uma tal situação subjaz ao **Acórdão do TRP de 02/11/2009**, proc. 1913/08.7TJPRT.P1.

**O caso:**

Tratou-se de um caso em que o imóvel veio a ser comprado por um filho da **pessoa angariada** pela mediadora, o qual se dirigiu autonomamente ao vendedor **após o mediador ter mostrado o imóvel à sua mãe e de esta se interessar por ele, vivendo, para mais, a mãe no agregado familiar do filho. O tribunal decidiu que se mantém «a obrigação de remuneração** ainda que no negócio objecto da mediação venha a ocorrer uma **alteração subjectiva relativamente à pessoa do comprador, desde que a actividade de mediação tenha influído na concretização do negócio que, no caso, veio a ser celebrado pela potencial interessada, em representação de um filho, o qual figura no contrato de compra e venda como adquirente**» - destaque nosso.

*Idem*, na situação prevista no Ac. da Rel Porto, de 03.04.2014, proc. 247773/11.9YIPRT.P1.



As esferas de aplicação dos art. 800.º e 500.º do C. Civil não se confundem, não regulam a mesma situação (uma no campo da responsabilidade obrigacional e outra no campo da responsabilidade delitual), porém, também não excluem a possibilidade da sua aplicação cumulativa.

Constitui uma **estipulação em benefício de terceiro**, configurando um verdadeiro contrato a favor de terceiro, a estipulação, integrada em contrato de mediação imobiliária, em que a **mediadora se compromete perante o comitente a tratar de toda a documentação do terceiro necessária à instrução da escritura**, designadamente, a pagar e a obter os comprovativos dos impostos e as certidões matriciais e registrais indispensáveis; razão pela qual a referida apropriação dos montantes entregues para pagar os impostos devidos pelo negócio mediado também **preenche o incumprimento dum obrigação/prestação em sentido técnico-jurídico** (imposta pelo art. 444.º/1 do C. Civil) e os **pressupostos da responsabilidade objectiva** (do art. 800.º/1 do C. Civil) **da mediadora pelo acto do seu auxiliar/colaborador.**» - Ac. TRC de 18.03.2014, proc. 1375/11.1TJCBR.C1, Barateiro Martins.

2 - «I – Se a proposta escrita de um contrato de compra e venda dum bem imóvel sujeito a mediação foi **assinado por quem não representava a sociedade de mediação imobiliária**, ter-se-á que excluir a aplicação das disposições legais que regulam a actividade de mediação imobiliária.

II – Aquele que agindo no exercício das funções que lhe foram confiadas, angaria clientes para celebrarem contratos de compra e venda de imóveis com uma empresa de mediação imobiliária há que ser considerado como **comissário** de tal sociedade.

III - Os **factos ilícitos que o comissário tenha praticado** só deverão responsabilizar o comitente desde que **tenham uma conexão adequada com as funções daquele.**» - Ac. TRE de 29.01.2009, proc. 2721/08-2, Eduardo Tenazinha.

3 - «2. O contrato de mediação está sujeito a forma escrita e dele devem constar obrigatoriamente determinados elementos – artº 20º, nºs 1 e 2, do D L. nº 77/99, de 16/03. 3. Porém, a nulidade, por falta de forma, do contrato de mediação imobiliária é atípica, visto só ser arguível pelo comitente – nº 8 do artº 20º.

4. A lei não prevê expressamente o **concurso de mediadores**, devendo entender-se que, uma vez **concluído o negócio com a intermediação de mais de um mediador**, a remuneração será paga a todos e em partes iguais, salvo convenção em contrário.

5. Comprovando-se que em reunião havida entre autores (mediadores), vendedores (comitentes) e representantes da compradora foi decidido entre todos que o valor dos honorários/comissão seria descontado no preço do loteamento, ficando a Ré com o encargo de o entregar aos autores, logo após a realização da escritura pública de compra e venda, existe assunção liberatória de dívida por parte da Ré compradora.

6. Na **assunção de dívida**, o novo devedor pode opor ao credor a nulidade do contrato de assunção, mas já não lhe é lícito invocar a nulidade ou anulação do contrato que serviu de fundamento à assunção, dada a natureza abstracta do mesmo artºs 597º e 598º C. Civ» - Ac. TRC de 16.10.2007, proc. 408/05, Jorge Arcanjo.

4 - «*Provando-se que actividade mediadora da autora contribuiu para a conclusão do negócio mediado, mas que este só veio a ser concluído e celebrado já depois de ter expirado o contrato de mediação que tinha celebrado com a ré e por intermédio de outro mediador que recebeu, por isso, remuneração igual a metade da que a autora pretendia receber se tivesse sido ela a tratar da conclusão do negócio, é equilibrado reduzir a remuneração da autora a quantia idêntica à que foi paga àquela segunda mediadora.*» - Ac. TRP de 03.03.2009, proc. 0827745, Guerra Banha<sup>186</sup>.

<sup>186</sup> O Caso:

• **Os factos:**

A autora, mediadora imobiliária, celebrou, em 23.03.2006, com a 1ª Ré um Contrato de Mediação Imobiliária (em regime de **não exclusividade**), pelo prazo de 12 meses, “*através do qual a autora se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessados para o imóvel que a 1.ª ré pretendia vender*”.

**Acordou-se no pagamento de uma remuneração à A. de 3%** sobre o valor do imóvel, mais IVA.

A autora publicitou a venda do imóvel e arranjou comprador para o imóvel - os 2.ºs RR.

**A A autora propôs à 1.ª ré e aos 2.ºs réus a permuta recíproca dos seus prédios**, ambos suas residências, tendo, mostrado o prédio dos 2.ºs réus à 1.ª ré, **permuta que ambos aceitaram e nos termos propostos pela A.**

A 9 de Fevereiro de 2007, a Ré, **por carta enviada à autora, comunicou-lhe a não renovação do contrato** de mediação imobiliária.

Por escritura celebrada a **10 de Abril de 2007** (ou seja,...caducado que estava o contrato celebrado com a A), a **1.ª ré permutou a sua vivenda pelo apartamento dos 2.ºs réus**, pelo valor de 200.000€ e 100.000€ respectivamente.

No negócio interveio outra imobiliária, a qual assinou com a 1.ª ré um contrato de mediação.

• **Apreciando:**

Entendeu a Relação – secundando a 1ª instância – que, uma vez que o negócio visado apenas veio a ser celebrado (através de uma segunda mediadora) já depois de expirado o prazo do contrato de mediação que a Autora celebrara com a 1ª Ré e que essa segunda mediadora apenas aceitou receber metade do valor da remuneração que a 1ª Ré tinha acordado pagar à Autora no contrato de mediação que com esta celebrara, **devia reduzir-se a remuneração da autora para o montante idêntico ao que foi pago àquela segunda mediadora (1,5%).**

Com o maior respeito, **permitimo-nos discordar** de ambas as instâncias.

Escreveu a Relação:

«...o que se impõe saber é se a actividade de intermediação desenvolvida pela autora, (...) é por si suficientemente relevante e causal, a título exclusivo, do negócio celebrado entre os réus, para permitir à autora exigir da ré o pagamento integral da prestação remuneratória a que se obrigou contratualmente.»

E acrescentou:

«...não obstante a celebração da permuta entre os réus já ter ocorrido após a extinção daquele contrato de mediação, o tribunal considerou que os factos provados demonstravam que, **dentro do prazo de vigência daquele contrato, a autora tinha desenvolvido várias acções de promoção da venda da casa da 1.ª ré e que fora em consequência dessas acções da autora que arranjou interessado na compra daquela casa e com quem a ré veio, a final, a celebrar o contrato de permuta que havia sido proposto pela autora.**

**E foi ponderando, de um lado, esta influência decisiva da actividade de mediação da autora na conclusão do negócio que a ré veio a realizar, e, de outro lado, que a conclusão do negócio já veio a ocorrer depois de extinto aquele contrato de mediação com a autora, (...) e sob a mediação de outra imobiliária, que foi quem tratou de toda a documentação necessária à sua formalização e que apenas cobrou a percentagem de 1,5%, que o tribunal recorrido decidiu como justo que a ré remunerasse os serviços da autora com aquela mesma percentagem, correspondente a metade da prestação acordada.»**

Mais se disse ali que e é certo que a ré tinha o direito de fazer caducar o contrato de mediação imobiliária que celebrara com a Autora, «O que estava em causa era avaliar o custo da prestação realizada pela autora durante a vigência do contrato, a qual não correspondia à prestação integral prevista no contrato, mas a parte dessa prestação» - **embora ali se reconhecesse** que «o não cumprimento integral da prestação não resultou de culpa da autora, já que **foi a ré quem impediu a renovação do contrato de mediação antes da conclusão do negócio visado**», tendo a A. ficado, «pela extinção do contrato», «impossibilitada» de ver concretizada a realização integral da prestação – sublinhados nossos.

Foi com esta argumentação que se validou a decisão da 1ª instância, de **redução proporcional da prestação (chamando-se à colação o artº 793º CCivil – impossibilidade temporária de cumprimento não imputável ao devedor).**

\*\*

Que dizer?

5 - «... o pagamento da comissão acordada encontra-se ligado à conclusão de negócio pretendido, no caso a projectada venda, sendo que, quando a mediadora não tem a exclusividade da mediação, o que quer dizer que os vendedores podem realizar o negócio

É o próprio tribunal a reconhecer a influência decisiva da actividade de mediação da autora na conclusão do negócio, já que a Autora havia desenvolvido várias acções de promoção da venda da casa da 1.ª ré e que fora em consequência dessas acções da autora que arranhou interessado na compra daquela casa e com quem a ré veio, a final, a celebrar o contrato de permuta que havia sido proposto pela autora.

É certo que do artº 19º do RJAMI resulta que a remuneração só é devida aquando da *conclusão* e *perfeição* do negócio visado pelo exercício da mediação.

Porém, como dito supra, **o mediador adquire o direito a receber a remuneração** quando o seu trabalho **influi** sobre a conclusão do negócio, isto é, **quando, embora a sua actividade não seja a única causa determinante** da cadeia dos factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, **contribuiu/influiu para ela**.

Assim, portanto, se é certo que o direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a **que o mediador se obrigou**, ou seja, a **prática dos actos adequados a conseguir que seja atingido o objectivo do contrato** – a concretização e perfeição do negócio visado com a mediação –, perante os factos provados **parece-nos que à Autora assistia o direito à remuneração acordada, na medida em que aquele nexa casual se preencheu na íntegra!** O comitente fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente (*in casu*, a 1ª Ré) for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, se a obrigação de meios que a esta incumbia vier a desembocar no resultado pretendido – a celebração do negócio visado (**se a final intervier outra mediadora, a isso é alheia a primeira mediadora** (aqui, a Autora), pois tal apenas é imputável ao cliente/comitente que a contratou – aqui, à 1ª Ré).

**Foi precisamente o que ocorreu, repete-se, no caso *sub judice*.**

É certo que o tribunal, depois de tecer duntas considerações jurídicas, concorda que *“se impõe concluir que tem que haver uma relação causal entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a realização do negócio visado pelo contrato de mediação.”*, acrescentando mesmo que *«É também esta a interpretação dada pela doutrina e pela jurisprudência»* (que cita). Só que **entendeu que... não bastava esse nexa causal, antes se exigindo a prova de que a conclusão do negócio resultou exclusivamente** da actividade mediadora da autora.

**Mas, a ser assim, sempre nos permitimos perguntar:** afinal, não foi **por acção exclusiva da Autora que o negócio se concretizou? Não foi a Autora (e só ela) quem angariou o interessado no negócio que se veio a efectivar, fazendo, para o efeito, diligências várias...** antes do terminus do prazo do contrato? – Veja-se que a A. não apenas publicitou a venda do imóvel no seu sítio na Internet e também a nível dos seus colaboradores, sendo na sequência dessas diligências que arranhou comprador para o referido imóvel - os 2ºs RR - , como mostrou o prédio dos 2.ºs réus à 1.ª ré e até foi quem propôs à 1.ª ré e aos 2.ºs réus a permuta recíproca dos seus prédios, permuta esta que, a final, se veio a efectivar... embora com intervenção de outra mediadora!

Observa a Relação que competia à A a prestação de **serviços acessórios** conducentes à obtenção da documentação necessária à concretização do negócio visado.

Mas: **primeiro**, a ter a A. que prestar tais *serviços acessórios* e os não prestou **foi porque a sua cliente (a 1ª Ré), afinal, lho não permitiu**, na medida em que deixou caducar o contrato para, de seguida, fazer ela o negócio conseguido pela mediadora, aproveitando-se do trabalho desta; **segundo** o que dos factos provados resulta, quanto à **obrigação da mediadora**, é que esta *“se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessados para o imóvel que a 1ª Ré pretendia vender”* (al. B) dos factos provados), **pagando a Ré/cliente, por tais serviços**, a remuneração de 3% sobre o valor do imóvel mais IVA.

Ora, **foi isso mesmo que a A./Mediadora acabou por fazer e conseguir:** angariou interessado para o imóvel e com quem o negócio visado se veio, **de facto**, a concretizar! Daí (**independentemente do que se veio a passar... já com intervenção de outra mediadora**) que lhe assista direito à remuneração.

\*

Será que – como sustentam as instâncias – deve entender-se que não se efectivou o negócio por *“acção exclusiva da Autora” ...só porque a escritura veio a celebrar-se já depois do terminus do prazo do contrato de mediação entre a autora e a ré?*

Não nos parece.

Assim, salvo o muito devido respeito por opinião diversa, cremos que a remuneração da Autora não deveria ser outra que não a que foi acordada no contrato de mediação imobiliária (3%).

Aliás, se assim não fosse, bastaria que os comitentes, depois de as mediadoras terem angariado interessado para o negócio, “arrastassem” as coisas, deixando caducara o contrato (por decurso do prazo) para..., por esse via “enviesada” acabarem por não pagar à mediadora, ou, então,... ver reduzida a remuneração que com ela houvessem contratado! A Justiça, acavalada no princípio da **boa fé contratual**, certamente o não permitiria!

*projectado quer por eles próprios quer através de outra empresa mediadora, mais se exige a conclusão daquele.*

*III - Ao referido não obsta o facto de se ter consagrado, na cláusula 4ª do contrato, que a autora teria direito à remuneração, ainda que o proprietário desistisse da projectada venda, desde que a mediadora assegurasse ou tivesse assegurado comprador para o imóvel nas condições propostas.*

*IV- É que, em causa está uma cláusula contratual geral violadora da norma imperativa reguladora da remuneração no contrato de mediação imobiliária e, como tal nula, por virtude do disposto no art. 294º do C. Civil.» - Ac. RL de 14.04.2011, proc. 5500/05.3TJLSB.L1-6, Maria Manuela Gomes.*

*6 - «2 - As empresas de mediação estão, por força do disposto no Artº 17º/3 do DL 211/2004 de 20/08, obrigadas a entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias prestadas por conta do preço do negócio visado com o exercício da mediação.*

*3 - Esta obrigação reporta-se à entrega ao vendedor de quaisquer quantias que, por conta do negócio visado com a mediação, sejam entregues ao medidor aquando ou após a celebração do contrato promessa ou, na falta de celebração deste, do contrato objecto da mediação e não de outras que o sejam na fase preliminar de algum destes contratos» - Ac. TRG, proc. 474/12.7TBAMR.G1, Manuela Fialho.*

*7 - «Uma carta, enviada pelos comitentes a uma mediadora imobiliária, na qual, para além da alteração do preço proposto para a venda de um imóvel, se diz expressamente que o contrato de mediação anteriormente celebrado “passa para o regime de exclusividade a partir desta data”, constitui um pacto acessório deste contrato, válido por obedecer aos requisitos de forma legalmente impostos» - Ac. TRG de 04.06.2013, proc. 1264/12.2TBCL.G1, Fernando Fernandes Freitas.*

*8 - «II – Efectuada a venda de um andar, ainda que com intervenção de mediador, o crédito do preço radica em exclusivo na esfera do vendedor; e o comprador apenas satisfaz a concernente obrigação na exacta medida em que realize a prestação debitória de entrega àquele da quantia com ele acordada (artigos 406º, nº 1, início, e 762º, nº 1, do CC);*

*III – Nessa hipótese, se o comprador entregar uma parte do preço à mediadora, ainda que sob a indicação desta e sob o pretexto da satisfação do crédito da mediação de que é titular sobre o vendedor, em princípio, não se pode ter por pontualmente cumprida aquela obrigação (artigo 770º, início, do CC);*

*IV – Nessa hipótese, e por regra, a entrega à mediadora não desonera o comprador do vínculo para com o vendedor; mantendo este o crédito do preço sobre aquele, e na exacta medida da parte que deixou de lhe ser entregue, para o ser à mediadora.» - Ac. RL de 28.02.2012, proc. 658/08.2TJLSB.L1-7, Luís Lameiras.*

*9 - «I - A remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação - art. 19.º do DL n.º 77/99, de 16-03 - e com a venda ao cliente angariado pelo mediador.*

*II - Para tanto, **deverá o mediador demonstrar** que o comprador foi angariado por si ou que a venda em causa, apesar de ter sido feita a um terceiro, **foi-o simuladamente**, para encobrir o verdadeiro comprador - o cliente angariado pelo mediador.» - Ac. STJ de 23-04-2009, Revista n.º 204/07.5TVPRT.S1 - 7.ª Secção, Custódio Montes.*

## Gravação audio

*22 de janeiro de 2016*

**Fernando Baptista de Oliveira,**

*Juiz Desembargador do Tribunal da Relação do Porto*

[Parte 1](#)

[Parte 2](#)





Título:  
**Direito dos Contratos -  
O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial:  
uma abordagem jurisprudencial**

Ano de Publicação: 2016

ISBN: 978-989-8815-41-5

Série: Formação Contínua

Edição: Centro de Estudos Judiciários

Largo do Limoeiro

1149-048 Lisboa

[cej@mail.cej.mj.pt](mailto:cej@mail.cej.mj.pt)