

Processo: 848/23.8T80LH.E1
Relator: MANUEL BARGADO
Descritores: MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
EXCLUSIVIDADE
FORMA
NULIDADE
RESOLUÇÃO
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS
COMISSÃO

Data do Acórdão: 09-04-2025
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA A DECISÃO RECORRIDA
Área Temática: CÍVEL
Sumário: Sumário:

I - A cláusula do contrato de mediação imobiliária que refere que o regime da contratação é o da exclusividade e que “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”, obedece ao disposto no artigo 16º, nº 2, al. g), da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 102/2017, de 23 de Agosto, não sendo o contrato nulo por falta de forma com este fundamento.

II - Nos termos do artigo 437º, nº 1, do Código Civil, para que seja possível a resolução ou, ao menos, a modificação das cláusulas do contrato fundada na alteração anormal das circunstâncias é necessário: (i) que a alteração ocorrida não seja o desenvolvimento previsível de uma situação conhecida à data da celebração do contrato e (ii) que essa alteração torne o cumprimento da obrigação ofensivo dos princípios da boa fé.

III - Uma alteração das circunstâncias dá lugar à resolução ou alteração do contrato, não porque o resultado económico da realização do contrato para as partes tenha sido desigual (ou especialmente gravoso, até, para uma delas), mas só na medida em que certas circunstâncias supervenientes tenham vindo como que a ameaçar a justiça da relação contratual apurada perante a alocação inicial do risco inerente ao contrato.

IV – Tendo a autora (mediadora) encontrado pessoa que se dispôs a satisfazer as condições que os réus estabeleceram para a concretização da venda do imóvel em causa, tendo sido celebrado o respectivo contrato promessa, não podem os réus, invocando meras

razões de ordem pessoal, eximir-se ao pagamento da comissão devida à autora, com fundamento na alteração das circunstâncias.

Proc. nº 848/23.8T8OLH.E1

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

AA Unipessoal, Lda. instaurou a presente ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra *BB* e *CC*, pedindo que os réus sejam condenados:

- a pagar à autora a quantia de € 9.218,00 a título de indemnização pelas violações contratuais ocorridas, que violaram a expectativa jurídica da autora em relação ao negócio em causa, que já estava, em parte concluído;

ou,

- a pagar-lhe a quantia de € 5.000,00 que é o mínimo de comissão de honorários, aceite pela autora cada vez que celebra um negócio com os seus clientes, independentemente do valor do imóvel.

Alega, em síntese, que celebrou com os réus, em 31.07.2021, um contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, que teria a duração de seis meses renovando-se automaticamente por períodos idênticos, tendo por objeto a venda de um prédio urbano sito em A autora logrou obter comprador para o mesmo, tendo o contrato de promessa de compra e venda sido celebrado no dia 30.11.2021, no qual o réu prometeu vender aquele prédio pelo preço de € 149.900,00, tendo ficado ainda acordado entre as partes que a escritura pública de compra e venda se realizaria no prazo máximo de 90 dias. Sucede, porém, que em 11.01.2022 o réu comunicou à autora que já não queria vender o imóvel, por alegadamente estar a viver dificuldades familiares a nível conjugal.

Entende assim a autora que a não celebração do contrato definitivo é apenas imputável aos réus, devendo estes ser condenados a pagar-lhe o valor estipulado pelas partes como comissão, de 5% sobre o valor de € 149.900,00, ou seja, € 7.495,00, valor a que acresce o IVA de 23%, o que totaliza a quantia peticionada nos autos.

Os réus contestaram, contrapondo que não celebraram o contrato definitivo porque, em 17.01.2022, o réu passou a prestar o seu trabalho em Lisboa, e em Dezembro de 2021 os réus decidiram divorciar-se, sendo o imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda a casa morada de família dos dois filhos de ambos juntamente com os réus, pelo que face ao desenrolar dos acontecimentos conjugais e familiares, pretenderam que assim se mantivesse tal imóvel, como casa de morada de família, tendo o réu desistido da venda do prédio urbano em questão, alegando ter ocorrido uma alteração das circunstâncias que o impossibilitou de celebrar o contrato definitivo.

Foi realizada audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador tabelar, com subsequente identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova, sem reclamação.

Teve lugar a audiência final, sendo proferida sentença que julgou a ação improcedente e absolveu os réus dos pedidos.

Inconformada, a autora apelou do assim decidido, finalizando a respetiva alegação com a formulação das conclusões que se transcrevem:

«1. Com o presente recurso pretende o Recorrente que seja reavaliada a questão da nulidade do contrato nos autos pois entende que a decisão proferida não se coaduna com o normativo legal.

2. Assim sendo, na nossa humilde não se pode considerar o contrato nulo tal como foi decidido na referida decisão.

3. Ora vejamos, a referida cláusula consta no contrato da seguinte forma que ora se transcreve: “1. O segundo Contraente contrata a Remax Select em regime de exclusividade. 2. O regime de exclusividade previsto no presente contrato, implica que só a Remax Select contratada tem direito a promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, durante o respetivo período de vigência.”

4. Que tal como já foi mencionado é uma transcrição idêntica à que se

encontra considerada como válida na Portaria 228/2028 de 13 de Agosto.

5. Tal pode verificar-se no contrato que foi junto aos autos e que se apresentou aos Réus, para assinatura é o modelo com cláusulas contratuais gerais, aprovadas pela referida Portaria.

6. Sem alteração ao teor da cláusula.

7. A referida redacção é estipulada por portaria, e quando utilizada, dispensa a aprovação prévia do seu conteúdo conforme estipulado no art. 2º da referida Portaria.

8. Sendo considerado como legalmente admissível.

9. O mesmo entendimento é sufragado pelo Tribunal da Relação de Guimarães no seu acórdão do processo com o n.º 101261/18.8YIPRT.G1, onde podemos ler o seguinte: “Ora, contrariamente ao decidido pelo tribunal a quo esta menção corresponde à especificação dos efeitos do regime de exclusividade conforme resulta do art. 16º n.º 2 g). Se dúvidas houvesse veja-se o “modelo de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais” em anexo à Portaria n.º 228/2018 de 13 de Agosto onde na cláusula 4ª n.º 2 se prevê uma redacção similar.” (Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, proc. n.º 101261/18.8YIPRT.G1, passível de consulta em www.dgsi.pt).

10. É por isso que no nosso humilde entendimento não faz qualquer sentido considerar nula uma formulação aprovada legalmente.

11. Não podemos esquecer que o contrato explicita todos os pontos e contém todos os requisitos que são exigidos legalmente e que era a pretensão das partes acordar o regime de exclusividade.

12. Tanto que nenhuma das partes arguiu qualquer nulidade do contrato ou negócio.

13. Quanto aos factos provados e não provados não se afiguram controversos, pois o Tribunal deu a situação tal como apresentada

como provada.

14. Quanto à alteração de circunstâncias para não celebração do contrato definitivo o Tribunal a quo não se pronunciou, pelo que não podemos descortinar qual o entendimento do mesmo sobre o assunto.

15. Por isso entendemos que o contrato não é nulo, e não pode ser considerado nulo.

16. Considerar o contrário na realidade é estar a alterar a legislação vigente.

17. A nulidade do contrato nos termos em que este foi assinado e como está escrito tal qual como na Portaria, não é algo que se aceite de ânimo leve, pois poderiam até, por hipótese académica, considerar-se outros motivos para não atribuição da remuneração, mas não este fundamento.

18. Todas as cláusulas do referido contrato estão idênticas e conformes a Portaria 228/2018 de 13 de Agosto.

19. Sendo o contrato utilizado uma versão *ipsis verbis* da minuta pré-aprovada pela legislação em vigor, não pode o mesmo ser considerado nulo ou ilegal.

20. Pois será uma punição por estar a respeitar a lei.

21. Pelo que com os argumentos jurídicos e elementos apresentados entendemos que a decisão acertada será apenas a de considerar o contrato válido e não nulo.

Nestes termos e nos melhores de Direito que V/Exas., doutamente suprirão, deve:

· Ser a Sentença recorrida revogada sendo considerado procedente o presente recurso, sendo que deve o referido contrato ser considerado válido e os Recorridos condenados no pagamento da Remuneração à Recorrente, bem como nas custas processuais.»

Não foram apresentadas contra-alegações.

Subidos os autos a esta Relação, o relator proferiu o seguinte despacho: «Considerando que o tribunal recorrido, por as considerar prejudicadas face à solução que deu ao litígio (nulidade do contrato), deixou de conhecer das questões suscitadas pelos réus para não pagarem a comissão acordada com a autora, designadamente a alegada alteração anormal das circunstâncias, e havendo a possibilidade de ser revogada a sentença, ouçam-se as partes, pelo prazo de 10 dias (art. 665º, nºs 2 e 3, do CPC).»

Notificadas, as partes nada disseram.

Corridos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II – ÂMBITO DO RECURSO

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações, sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso (arts. 608º, nº 2, 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do CPC), a questão essencial a decidir é a de saber se o contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes é válido, como sustenta a recorrente, ou se, ao invés, é nulo, como se entendeu na sentença recorrida.

A concluir-se pela validade do contrato, importa a aferir se os réus/recorridos estão obrigados ao pagamento, a título de comissão, da quantia peticionada pela autora/recorrente, o que passa também por saber se ocorreu uma alteração anormal das circunstâncias que desonere os réus de tal obrigação.

III – FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

Na 1ª instância foram dados como **provados** os seguintes factos:

1. AA é uma empresa, que tem por objecto social a mediação imobiliária, e detém os direitos de uso da marca Remax Select.

2. Do escrito datado de 13 de Julho de 2021, identificado como “Contrato de mediação imobiliária”, e assinado por BB e CC, consta:

“Entre: AA [...] e BB casado sob o regime de comunhão de adquiridos com CC (...), é celebrado o presente Contrato de Mediação Imobiliária (...).”

3. Constando ainda que:

“(...) 1.ª Cláusula – Identificação do Imóvel

O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma destinado a habitação, sendo constituído por 3 divisões assoalhadas, com área total de 90 m2, sito na ..., ... em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º de ficha ____, com licença de construção/utilização n.º ____ emitida pela Câmara Municipal de ... em ____/____/____ e inscrito na matriz predial com o artigo 4798 da freguesia de ... (...)

2.ª Cláusula – Identificação do negócio

1. A REMAX Select obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra Trespasse Arrendamento _____ pelo preço de 149.900,00 euros (cento e quarenta e nove mil e novecentos euros) desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis (...).”

4. No escrito identificado em 2) consta ainda:

“4.ª Cláusula - Regime de contratação

1.O Segundo Contraente contrata a Remax Select em regime de exclusividade.

2.O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a Remax Select contratada tem o direito a promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período da vigência (...).”

5. No documento identificado em 2) consta:

“5.^a Cláusula – Honorários

1.Os Honorários só são devidos se a Remax Select conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

2.O Segundo Contraente obriga-se a pagar à Remax Select a título de honorários:

A quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%.

A quantia de _____ Euros (_____) acrescidos do IVA à taxa legal de ____%.

(...)

3. O pagamento de honorários apenas será efectuado nas seguintes condições:

O total da remuneração aquando da celebração da escritura ou conclusão negócio visado.

____% após a celebração do contrato-promessa e o remanescente ____% na celebração da escritura ou conclusão do negócio .

☐ O total dos honorários aquando da celebração do contrato-promessa (...)"

6. A Autora através do seu Angariador Imobiliário promoveu o imóvel, conforme havia sido acordado.

7. No período entre 19 de Julho de 2021 e 29 de Outubro de 2021 surgiram 4 propostas para aquisição do prédio urbano identificado em 3).

8. A última proposta foi efectuada por DD no valor de 149.900,00 € (cento e quarenta e nove mil e novecentos euros).

9. Os Réus aceitaram a proposta identificada em 8).

10. Por documento intitulado “Compra Promessa de Compra e Venda”, datado de 30.11.2021, BB declarou vender a DD que declarou comprar, pelo preço de 149.900,00 (cento e quarenta e nove mil e novecentos euros) a fracção autónoma identificada pela letra “V”, destinada a habitação, correspondente ao 7.º andar esquerdo, situado na ... 43, ..., freguesia de ..., concelho de ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4798.

11. No documento identificado em 10) ficou ainda a constar:

“CLAUSULA QUARTA – FORMA DE PAGAMENTO

O montante acima referido será pago da seguinte forma:

a) A quantia de 5.000,00 (cinco mil euros) a título de sinal e princípio de pagamento, a pagar com a assinatura do presente contrato, mediante transferência bancária com o IBAN ..., a favor do PROMITENTE ... ou PRIMEIRO CONTRAENTE.

b) A quantia remanescente do montante estipulado, no valor de 144.900,00 (cento e quarenta e quatro mil e novecentos euros) será paga na data da celebração da escritura pública de compra e venda ora prometida.”

12. No documento identificado em 10) ficou ainda a constar:

“CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES PRAZOS E SEUS EFEITOS

A escritura pública de compra e venda será celebrada com o prazo máximo de 90 dias (tal como acordado na proposta de compra do imóvel e aceite por ambas as partes), em dia, hora e local do concelho de ..., a agendar pelo promitente comprador, o qual notificará o primeiro com pelo menos oito dias de antecedência”.

13. O prédio identificado em 10) era o local onde os Réus e os dois filhos de ambos residiam permanentemente, sendo a casa de morada de família.

14. DD transferiu a quantia de 5.000,00 euros (cinco mil euros) a título de sinal para o IBAN do Réu.

15. A Autora, a pedido dos Réus, intermediou negociações com vista à aquisição, por estes últimos de outro prédio urbano.

16. A decisão de vender o prédio identificado em 10) tinha por base a compra de um outro imóvel maior, na mesma localidade para aí criarem a nova residência familiar.

17. Em Dezembro de 2021, após o Réu ter aceite proposta para ir trabalhar para Lisboa, os Réus decidiram divorciar-se.

18. Do escrito enviado em 11 de Janeiro de 2022 às 16h13, por “...»” para ...” consta:

“Caro EE,

No seguimento do que já aflámos por telefone, venho por esta via formalizar as circunstâncias de vida que se afiguram como determinantes, no projecto que iniciámos de venda do meu imóvel e

de compra de um novo.

Surgiu-me uma oportunidade irrecusável e altamente vantajosa, de progresso profissional na minha Companhia, sendo que a minha actividade profissional deixa de ter carácter regional e passa a nível nacional, passando o meu centro de actuação do Algarve para Lisboa com uma ascensão de middle management para top management, algo muito significativo e fruto de vários anos de entrega e elevado compromisso, o que originará a minha ausência do Algarve, o ter trabalho sediado em Lisboa, e várias incursões nacionais e internacionais às geografias onde a minha Companhia opera, o que me limita disponibilidade e presença para dar seguimento ao projecto iniciado.

Não sei ainda também onde e como será o meu futuro a médio prazo, pelo que comprar uma habitação agora é muito desaconselhável e nada prudente, bem como esta minha melhoria profissional, me pode dar oportunidade para noutro tipo de imóvel noutra geografia nacional.

Reforço a ideia que este ajuste de planos, não existe como quebra de palavra ou quebra de compromisso, não é um acto de falta de carácter, as razões estão perfeitamente sustentadas e são fáceis de se entender, são de força maior, pelo que espero a máxima atenção da vossa empresa na avaliação da minha exposição.

Sabendo de ante mão que o que passarei a descrever neste parágrafo não é da vossa responsabilidade, não tenho como esconder que familiarmente me senti pressionado e coagido para vender a minha casa, senti-me pressionado e coagido para escolher aquela para a qual efectuei propostas, bem como me senti pressionado e coagido com os prazos apresentados no decorrer do processo, nunca tendo sentido que estava a efectuar as melhores decisões. Complemento também que afastar-me dos meus filhos para trabalhar longe deles, é uma decisão como deve calcular muito difícil, e que estou com problemas com a minha Mulher em relação ao assunto.

Neste sentido, tenho que ajustar as minhas decisões nos seguintes moldes

1. Preciso da vossa ajuda para junto do comprador do meu imóvel, pessoa de boa fé e de valores segundo percebi, lhe possam explicar a

situação, o que farei a título pessoal e presencial também, na expectativa que o mesmo aceite a devolução do valor do sinal sem agravamento, algo que deveria ter eu exigido como cláusula quando se preparou o contrato de promessa de compra e venda, e não ter ficado refém de tamanho aparato movido pelo seu agente, que agora finalmente consigo perceber a razão e motivo.

2. Quanto ao contrato de mediação imobiliária que tenho convosco e não obstante quer às circunstâncias que expus Inicialmente, quer à proposta e às várias contra propostas efectuadas para o imóvel alvo de interesse de forma a ir ao encontro das expectativas e exigências do Seu proprietário vendedor, importa salientar que o mesmo se extingue nem se anula, ou não o pretendo ver denunciado, mantém-se pelo prazo que o rege, não pretendo revogá-lo que fique claro, há apenas uma reflexão e nova decisão inequívoca e transparente da minha parte, em plena consciência. de que não é aquele o imóvel que satisfaz as minhas necessidades, pelo valor, pelas obras a efectuar, e por mais alguns parâmetros adicionais, que como já referi me senti pressionado e coagido a ter decidido ser na altura o passo correcto, bem como preciso de decidir onde e como darei esse próximo passo.

Importa também salientar que não entenderei como boa fé na vossa relação comigo como vosso Cliente, que espero manter e reforçar, sentir honestidade ou explicações a causar pânico e apreensão, a remeterem para pagamentos de somas avultados, por um acontecimento inesperado de vida que muda radicalmente o rumo do meu projecto de vida, como se tivesse cometido alguma infração ou algum crime, e se o relacionamento cordial e assertivo que até aqui o EE me tem dado e prestado passar para outro registo ou para outro nível, pois também não serei eu a responder e tomar conta da ocorrência, terei que remeter para ajuda profissional e legal representação no seio da minha família, algo que entendo desagradável para ambas as partes.

Termino com o reforço à elevada estima que lhe tenho Sá, por todo o apoio prestado e por toda a disponibilidade”.

19. A Ré estava de acordo com melhor vertido no documento identificado em 10).

20. O Réu comunicou quer à Autora quer a DD que tinha desistido de vender o imóvel descrito em 10).

21. O Réu foi várias vezes interpelado para proceder ao pagamento do valor fixado a título de comissão, identificado no ponto 5).

22. Aquando o descrito em 2) e 10) o Réu BB prestava o seu trabalho em ..., no Algarve.

23. A partir de 17 de Janeiro de 2022, o Réu BB passou a prestar o seu trabalho em Lisboa.

24. A Ré reside com os dois filhos no prédio descrito em 10).

25. Na Conservatória do Registo Civil de ... correu termos processo de divórcio e separação de pessoas e bens por mútuo consentimento n.º 1952/2022, onde, além do mais, os Réus acordaram que o uso do prédio identificado em 10) como casa de morada de família era atribuído à Ré até que ambos os filhos do casal atinjam a maioridade, a não ser que a Ré mulher volte a casar ou viver na referida casa em união de facto com terceiro, caso em que cessará desde logo o direito ao uso do referido imóvel como casa de morada de família desta.

E foi considerado **não provado** que:

a. Tivessem chegado ao angariador imobiliário vários contactos que levaram a 21 visitas ao prédio identificado em 10) no período entre 19 de Julho de 2021 e 29 de Outubro de 2021.

b. A autora tivesse gerado várias buscas ao link criado para acesso à informação do imóvel.

O DIREITO

Da nulidade do contrato

Não sofre qualquer dúvida que entre a autora e os réus foi celebrado um contrato de mediação imobiliária, obrigando-se a autora a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel

acima descrito, pelo preço de € 149.900,00, tendo os réus acordado contratar a autora em regime de exclusividade.

O contrato de mediação imobiliária encontra-se hoje regulado pela Lei nº 15/2013, de 08.02, (RJAMI), aplicável ao caso, não deixando de constituir uma modalidade especial do contrato de prestação de serviço previsto nos artigos 1154º a 1156º do Código Civil [CC].

De acordo com o disposto no artigo 2º, nºs 1 e 2, da referida Lei, a atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte do mediador em nome do cliente, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos, bem como a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis, desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e sobre as características dos respetivos imóveis. Mais estabelece o nº 5 daquele artigo 2º que se define como destinatário do serviço o terceiro que celebre com o cliente da empresa qualquer negócio mediado por esta.

A lei vigente deixa, por isso, de aludir à obrigação da mediadora de efetuar determinadas diligências - como sucedia no revogado DL nº 211/2004, de 20.08 -, limitando-se a descrever a atividade como a procura de destinatários.

Contudo, sendo o contrato de mediação imobiliária reduzido a escrito, estabelecerá o mesmo a concreta obrigação jurídica assumida pela empresa mediadora (artigo 16º do RJAMI).

Do respetivo contrato escrito devem constar ainda elementos obrigatórios, como “[a]s condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável” [artigo 16º, nº 2, al, c)], sendo que o contrato será nulo se, designadamente, não obedecer à forma escrita ou não contiver os elementos obrigatórios indicados no nº 2 do artigo 16 do referido RJAMI. Trata-se de uma nulidade atípica, que não pode ser invocada pela empresa de mediação (artigo 16º, nº 5).

Por sua vez, o artigo 19º, nº 1, do mesmo diploma, estabelece ainda que “[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”.

Por conseguinte, no contrato de mediação simples a remuneração será, em princípio, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. É, desse modo, indispensável para que o mediador adquira o direito à remuneração que o negócio seja concluído por efeito da sua intervenção (o mediador deve conseguir interessado por si angariado que venha a concretizar o negócio), ou seja, que a atividade desenvolvida pelo mediador constitua causa adequada à conclusão do negócio, mesmo que não seja a única causa do resultado produzido.

Já nos contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, e sem prejuízo da estipulação neles concretamente definida, a mediadora fica obrigada a desenvolver as ações necessárias à obtenção de interessado no negócio bem como, pelo menos, as tendentes à sua concretização¹. Assim, o regime será diverso havendo cláusula de exclusividade, pois de acordo com o n.º 2 do art.º 19 da mesma Lei, se o contrato for celebrado em regime de exclusividade, a remuneração será devida se a mediadora cumpriu a prestação a que se obrigou mas o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente.

Lê-se na sentença recorrida:

“In casu, o contrato foi celebrado sob o regime de exclusividade, como decorre do n.º 1 da cláusula 4.ª, daí a obrigatoriedade de nele serem especificados os efeitos que desse regime decorriam, quer para a Autora e para os Réus.

O n.º 2 da cláusula 4.ª do referido contrato dispõe que o regime de exclusividade implica que só a mediadora tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respectivo período de vigência, ficando o cliente obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.

O contrato não especifica qualquer outro efeito decorrente do regime de exclusividade. Ou seja, não consta do contrato que, devido a esse regime, a mediadora tem direito a receber a remuneração acordada se o negócio objecto daquele não se concretizar por causa imputável

ao cliente, nos termos do n.º 2 do artigo 19.º do RJAMI.

É certo que consta do n.º 1 da cláusula 5.ª do contrato que “A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro”. O n.º 2 deste artigo 19.º do RJAMI estabelece que é devida, à empresa, a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel. Poderia, pois, argumentar-se que a remissão, feita na parte final do n.º 1 da cláusula 5.ª do contrato, para o n.º 2 do artigo 19.º do RJAMI, asseguraria o cumprimento do disposto no artigo 16.º, n.º 2, alínea g), do RJAMI.

Contudo, é evidente que não é assim. Esta remissão é incompatível com a exigência de especificação, no contrato de mediação, dos efeitos decorrentes do regime de exclusividade, quer para a empresa, quer para o cliente, feita pelo artigo 16.º, n.º 2, alínea g), do RJAMI.”

Insurge-se a recorrente contra este entendimento, aduzindo, além do mais, que a cláusula 4ª do contrato é uma transcrição idêntica à da cláusula constante do anexo à Portaria nº 228/2028, de 13 de agosto, sendo que tal redação, quando utilizada, dispensa a aprovação prévia do seu conteúdo como estipulado no artigo 2º da dita Portaria.

E afigura-se-nos que tem razão a recorrente.

Com efeito, prevê-se na cláusula 4ª que o contrato é em regime de exclusividade (nº 1) e refere-se que o regime de exclusividade “implica que só a Remax Select contratada tem o direito a promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período da vigência” (nº 2).

Ora, contrariamente ao decidido pelo tribunal *a quo*, esta menção corresponde à especificação dos efeitos do regime de exclusividade conforme resulta do artigo 16º, nº 2, al. g). Se dúvidas houvesse veja-se o “modelo de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais” em anexo à Portaria nº 228/2018, de 13 de agosto, onde na cláusula 4ª, nº 2, se prevê uma redação em tudo idêntica².

De igual modo, na cláusula 5ª do contrato, a propósito da remuneração, prevê-se que a mesma só é devida se a recorrente “conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro”, sendo esta redação em tudo similar à cláusula 5ª, nº 1, do anexo à referida Portaria.

Ao invés do entendimento acolhido na sentença recorrida, a remissão feita na cláusula 5ª do contrato não é incompatível com a exigência de especificação dos efeitos decorrentes do regime de exclusividade – como o comprova, aliás, o anexo da Portaria nº 228/2018 -, sendo que o efeito principal está devidamente assinalado na referida cláusula, ou seja, que os honorários são apenas devidos no caso da mediadora conseguir interessado na concretização do negócio visado pelo contrato, não se afigurando necessário que o contrato tenha de reproduzir todas as exceções previstas no artigo 19º da Lei n.º 15/2013, o que, aliás, é aceite pelos réus, que nenhuma objecção a esse respeito levantaram.

Não pode assim considerar-se nulo um contrato de mediação imobiliária em que todas as cláusulas são idênticas e estão conformes com a minuta pré-aprovada pela legislação em vigor para aquele tipo de contrato, sendo que nenhuma dúvida existe também quanto à escolha pelas partes do regime de exclusividade, sendo assaz significativo o facto de em momento algum os réus terem invocado a nulidade do contrato.

Dir-se-á ainda que não colhem as considerações feitas na sentença recorrida a respeito da declaração negocial, designadamente quando se afirma que face à ausência “de qualquer menção à cominação da desistência de celebração do negócio definitivo faz crer a qualquer homem médio que poderia sempre desistir da celebração do negócio definitivo sem que com isso se visse obrigado a efectuar o pagamento de qualquer quantia”.

Pelo contrário, qualquer declaratório normal colocado na posição dos réus, deduziria que incorreria no dever de remunerar a autora, visto a mesma ter angariado um interessado pronto a celebrar o contrato visado, que não se concretizou por facto imputável aos réus, como se verá adiante, a que acresce não ter o entendimento do tribunal *a quo* o mínimo de correspondência no texto do contrato, não podendo por isso valer com o sentido que lhe é atribuído na sentença [art. 237º do

CC].

Da alteração das circunstâncias

Lê-se no acórdão desta Relação de Évora de 22.03.2018³:

“Sendo válida e eficaz a cláusula de exclusividade, estabelece-se no nº2 do art.º 19º o direito à remuneração do mediador se o contrato visado não se concretizar por causa imputável ao cliente da empresa.

Por conseguinte, pressuposto da aplicabilidade da norma é que o contrato visado esteja em vias de se concretizar, i.e. que a mediadora tenha cumprido a sua obrigação de encontrar um destinatário para o negócio i.e. uma pessoa que se disponha a satisfazer as condições que o seu cliente tenha estabelecido para a sua concretização (v.g. preço, (in) existência de contrato promessa, montante do sinal, momento da celebração do contrato visado).

Aliás, o RJAMI abandonou o termo “interessado” na norma dedicada às “Definições” fazendo-o substituir pela expressão “destinatário do serviço” que esclareceu ser “a pessoa ou entidade que celebra com o cliente da empresa de mediação imobiliária qualquer negócio por esta mediado” – cfr. art.º 2º nº5.

Tal opção reforça a ideia de que a actividade do mediador não se basta em encontrar um “interessado” – adjectivo passível de ser identificado com um “curioso” – mas que vai além disso.

Aliás, só se compreende a solução legislativa de fazer o cliente do mediador pagar uma comissão por um negócio que não se concretizou quando se possa concluir que o estágio/fase em que ocorreu a frustração do negócio visado o justifica.

Além disso, esta previsão normativa - enquadrável num quadro de responsabilidade civil do cliente - tem como propósito ressarcir o mediador, colocando-o na situação em que estaria se não fosse a conduta culposa daquele (art.º 562º do Cód. Civil).”

No caso em apreço, não sofre contestação que a autora (mediadora)

tem direito a auferir a comissão ajustada, na media em que encontrou uma pessoa que se dispôs a satisfazer as condições que os réus estabeleceram para a concretização da venda do imóvel em causa, tendo sido celebrado o respetivo contrato promessa, ou seja, a autora logrou provar que a sua atividade foi apta, num juízo de normalidade, a levar à conclusão do negócio prometido pelo valor pretendido pelos réus, o que se veio a frustrar apenas e só por causa da atividade dos réus, que desistiram do negócio, invocando para tanto razões de ordem profissional e familiares.

Tais razões, que radicam no facto de os réus terem decidido divorciar-se em Dezembro de 2021, após o réu ter proposta para ir trabalhar para Lisboa, onde começou a trabalhar a partir de 17.01.2022 - pouco mais de dois meses após a celebração do contrato promessa -, e no facto de a ré residir no imóvel dos autos com os dois filhos, não permitem, de modo algum concluir por uma alteração das circunstâncias que justifiquem o não pagamento da remuneração devida à autora.

Lê-se no acórdão do STJ de 11.07.2023⁴:

“O fulcro do art. 437.º, n.º 1, do CC, encontra-se nos “princípios da boa-fé”. É à luz destes princípios que os pressupostos da aplicação do instituto da alteração das circunstâncias devem ser preenchidos. A boa-fé convoca, naquela disposição, a necessidade de a relação contratual não poder manter-se se deixar de se poder considerar minimamente justa depois da verificação de uma alteração das circunstâncias. Não se trata de corrigir um qualquer desequilíbrio supervenientemente ocorrido, nem de salvar uma das partes de uma (hipotética) lesão numa comparação abstrata com a posição da outra parte; como não se trata de identificar tais situações com uma injustiça, pois a ordem jurídica não interfere, via de regra, no que as partes livremente estabeleceram, nem nos riscos que decidiram correr e que podem onerar apenas, e gravemente, uma delas. A boa-fé permite apenas avaliar a justiça de uma relação atingida por certa vicissitude à luz da racionalidade originária do contrato, fosse ela já então equilibrada ou não. O instituto da alteração das circunstâncias visa tutelar aquela justiça mínima que uma relação efetivamente afetada por uma perturbação anormal entretanto ocorrida há-de preservar^[2]⁵. E tal por comparação com a justiça inicial da relação, tal qual as partes a configuraram. Os “princípios da boa-fé” que a lei refere correspondem à exigência de que se mantenha a justiça da relação atingida pela superveniência em consideração do modo por que foi ab initio configurada pelas partes. Daí a importância de

respeitar a alocação originária do risco assumida pelas partes, que o art. 437.º, n.º 1, do CC, não pode sacrificar».

No caso em apreço, o que os réus pretendem é modificar uma alocação do risco que lhes é alegadamente desfavorável, desrespeitando a forma por que a distribuição desse risco foi, desde o início, entendida por eles⁶.

Em suma, a não celebração do contrato de compra e venda é de todo imputável aos réus, não configurando o caso uma alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar.

Por conseguinte, o recurso merece provimento.

Vencidos no recurso, suportarão os réus/recorridos as respetivas custas – art. 527º, nºs 1 e 2, do CPC.

IV – DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar a apelação procedente e, em consequência, revogam a sentença recorrida, condenando os réus a pagar à autora a quantia de € 9.218,00.

Custas pelos réus, aqui recorridos, tanto para os termos do presente recurso, como em 1.ª instância.

*

Évora, 9 de abril de 2025

Manuel Bargado (Relator)

Ricardo Miranda Peixoto

Ana Pessoa

(documento com assinaturas eletrónicas)

1. Cfr. Hígina Orvalho Castelo, *Contrato de mediação imobiliária*, Revista Jurídica Digital, Novembro 2016, pp. 92-93.↵
2. Cfr., neste sentido, o acórdão da Relação de Guimarães de 31.10.2019, proc. 101261/18.8YIPRT.G1, in www.dgsi.pt, também citado pela recorrente. Não se acompanha, assim, o acórdão desta Relação de Évora de 11.01.2024, proc. 89818/22.9YIPRT.E1, disponível no mesmo sítio e citado na sentença recorrida, que parece não ter tido em consideração o anexo da Portaria nº 228/2018, de 13 de agosto.↵
3. Proc. 7439/16.8T8STB.E1, in www.dgsi.pt.↵
4. Proc. 1779/21.1T8STB.E1.S1, in www.dgsi.pt.↵
5. O acórdão cita Manuel A. Carneiro da Frada, *Alteração das Circunstâncias e Justiça do Contrato*, Cascais, Principia, 2021, pp. 31 e ss..↵
6. Veja-se o escrito do réu constante do ponto 18 dos factos provados.↵