

Processo: 830/22.2T8GMR.G2  
Relator: ALEXANDRA ROLIM MENDES  
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
DEVERES DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO  
RG  
Nº do Documento: 11-01-2024  
Data do Acórdão: UNANIMIDADE  
Votação: S  
Texto Integral: APELAÇÃO  
Meio Processual: APELAÇÃO IMPROCEDENTE  
Decisão: 2ª SECCÃO CÍVEL  
Indicações Eventuais:  
Sumário:

1 – Na celebração de um contrato de mediação imobiliária pré-elaborado pela proponente que os aderentes se limitaram a subscrever, sem negociação, aquele tem a obrigação legal de as comunicar integralmente estes e de informar a contraparte dos aspetos nelas compreendidos cuja aclaração se justifique.  
2 - Assim, não tendo a proponente provado, como lhe competia (art. 5º, nº 3 do RJCCG) o adequado cumprimento dos deveres de informação e comunicação, nomeadamente as cláusulas referentes à exclusividade e ao pagamento da remuneração, tais cláusulas têm-se por excluídas do texto contratual, nos termos do disposto nas al. a) e b) do art. 8º do referido RJCCG.

Decisão Texto Integral:

### **Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães**

“EMP01..., UNIPESSOAL, LIMITADA, instaurou ação especial para cumprimento de obrigações, regulada pelo DL269/98 contra AA, NIF ...89 e BB, residentes em Guimarães, pedindo a condenação dos mesmos no pagamento da quantia de 13.726,80 € [treze mil setecentos e vinte e seis euros e oitenta cêntimos], acrescida de juros de mora, referente ao pagamento da remuneração dos serviços consagrados no contrato de mediação imobiliária, alegando que os Réus não assinaram o contrato promessa depois da Autora ter encontrado comprador interessado.

Os Réus deduziram oposição arguindo, antes de mais, a nulidade do contrato, por se sentirem enganados e não lhes ter sido comunicadas as cláusulas, designadamente a da exclusividade e remuneração.

Impugnam ainda o alegado, acrescentando que não pretendiam vender o imóvel naquele momento, e depois de frustrada uma venda que poderia ocorrer no tempo que os Réus pretendiam, nunca mais foram contactados, tendo pretendido desvincular-se do contrato.

A Autora respondeu às exceções e, considerando o Tribunal estar em condições de proferir decisão de mérito, foi proferida imediata decisão de mérito que julgou a ação improcedente. Esta decisão foi revogada pelo Venerando Tribunal da Relação, que determinou o prosseguimento dos autos.

\*

Realizou-se o julgamento na sequência do qual foi proferida sentença que julgou a ação improcedente.

\*

Inconformada veio a Autora recorrer formulando as seguintes conclusões:

1. A Recorrente não concorda com o elenco fáctico considerado como não provado pelo Tribunal a quo.
2. Assim como como a sua interpretação de Direito ao caso concreto.
3. Considerou o Tribunal a quo não ter sido demonstrado, pela Recorrente, que os Réus foram devidamente elucidados das cláusulas

contratuais e que, em virtude da existência da cláusula de exclusividade, a desistência da assinatura do contrato promessa implicaria a cobrança da remuneração.

4. Não obstante, julgamos que esse facto ficou demonstrado no decorrer do processo.

5. A Recorrente explicou, aos Recorridos, pela voz da sua Diretora Comercial, as implicações do regime de exclusividade.

6. O que se demonstrado seu depoimento, a cuja gravação ora se remete, de 00:05:14 a 00:06:28 e 00:07:32 a 00:08:04.

7. Tendo a testemunha CC demonstrado que, durante a execução do contrato, os Recorridos nunca colocaram qualquer dúvida quanto aos seus termos.

8. Conforme o seu depoimento de 00:08:41 a 00:08:5

9. Ademais, compulsado o Contrato de Mediação Imobiliária junto aos autos, outorgado entre as Partes, que consignava que: “O total da remuneração aquando da celebração do contrato promessa.”, conjugado com as explicações fornecidas pela Recorrente aos Recorridos,

10. Deverá considerar-se como provado o facto em apreço, com as devidas consequências legais.

Ademais,

11. Considerou o Tribunal a quo que, in casu, a Recorrente não tem direito à remuneração porquanto não é devida remuneração pelo exercício de atividade de mediação, ou seja, pelas diligências efetuadas no sentido de encontrar interessados no negócio, havendo lugar ao pagamento apenas quando se concretize.

12. Discordamos frontalmente dessa interpretação.

13. O regime legal vigente, nomeadamente no que diz respeito à norma do artigo 19.º, n.º 1 da Lei 15/2013, que nos diz 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.” (negrito e sublinhado nossos).

14. E foi justamente essa a modalidade escolhida para remunerar a Recorrente pela sua atividade: pagamento do valor acordado aquando da celebração do contrato promessa.

15. Ora, o n.º 2 do sobredito artigo afere que: “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”.

16. O que é justamente o que aconteceu in casu

17. Merecendo a Recorrente a devida tutela legal, amplamente reconhecida pela jurisprudência, vendo reconhecido o seu direito à remuneração peticionada.

18. O que nem a possibilidade de revogação unilateral do contrato, pelos Recorridos, pode condicionar.

19. Porquanto, na verdade, mesmo nesses casos, é reconhecido o direito da mediadora à remuneração, quando, nos casos de contratos celebrados em regime de exclusividade, a mediadora prove que angariou e apresentou ao cliente um interessado real e genuíno na compra do imóvel e que o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente, proprietário ou arrendatário trespessante

do bem imóvel.

20. Justamente o que ficou demonstrado nos presentes autos.

21. Tendo, conforme já se disse, a Recorrente direito a receber o valor petitionado a título de retribuição.

Termos em que, revogando a decisão recorrida e julgando a ação totalmente procedente, farão V/ Exas. a tão costumada JUSTIÇA

\*

Os RR apresentaram contra-alegações pronunciando-se no sentido da improcedência do recurso.

\*

Questões a decidir:

- Analisar se a prova foi bem analisada em 1ª instância;
- Analisar se a Autora tem direito à peticionada remuneração.

\*

Cumpre apreciar e decidir

Na 1ª instância foram considerados provados os seguintes factos:

1.º Os Réus foram visitados no seu domicílio por funcionárias da Autora para angariação do seu imóvel, tendo referido que não pretendiam vender em breve.

2.º Na sequência destas visitas, os Réus outorgaram o contrato junto aos autos e que aqui se dá como reproduzido, designado de mediação imobiliária, sendo mediadora a aqui Autora e datado de 22 de março de 2021, pelo prazo de 12 meses, renováveis.

3.º Nos termos desse contrato, a autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir encontrar interessado na compra da fração autónoma designada pela letra ..., destinada à habitação, correspondente a uma habitação tipo T 3, sita na rua ..., da freguesia ..., do concelho ..., descrito na CRP ... ..90.../... e inscrita na matriz sob o art.º ...21..., registada a favor dos Réus, pelo preço mínimo de 184.000,00 € [cento e oitenta e quatro mil euros].

4.º Encontrava-se assinalado o regime de exclusividade, constando os termos das cláusulas contratuais juntas e que aqui se dão como reproduzidas, concretamente que “A remuneração será devida à MEDIADORA, se esta ou se uma das sociedades de mediação que integram a Rede EMP02... em Portugal conseguir encontrar interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei 15/2013 de 08 de fevereiro.”

5.º No referido contrato, está prevista o pagamento de remuneração, comissão equivalente a 6% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, nunca poderia ser inferior a 6.000,00 €, valores a que acresceria o IVA.

6.º Em maio de 2021 surgiu um interessado na compra do imóvel, que seria possível concretizar num prazo dilatado, não tendo, no entanto, o negócio prosseguido, nem tendo obtido os Réus mais informação, nem visitas.

7.º Os Réus pretenderam desvincular-se do contrato, tendo remetido em novembro de 2021 uma carta datada de 09/11/2021, de que não pretendiam a renovação do contrato.

8.º No dia 12 de novembro de 2021, os serviços administrativos da autora enviaram mensagem de correio eletrónico para o endereço ...,

pertencente aos réus, com o seguinte teor: «De acordo com a chamada realizada hoje de manhã, venho pelo presente meio informar que temos um cliente interessado pela aquisição do vosso imóvel pelo preço de 186.000,00€. Assim, solicita-se a vossa disponibilidade para a assinatura do contrato de promessa de compra e venda para a próxima quarta-feira, dia 24/11/2021, pelas 16h00, na nossa loja da Avenida .... Algum esclarecimento encontro-me disponível».

9.º Os interessados residiam em ..., não tendo visitado o imóvel, nem conheceram previamente os Réus, tendo remetido o contrato promessa assinado por carta e depositaram o sinal na conta da Autora a 17 de novembro.

10.º Os Réus informaram que não iam assinar o contrato promessa na data agendada a 24/11/2022, não tendo comparecido, nem pretendiam vender o imóvel até à data indicada pela Autora no contrato promessa 22 de março de 2022.

11.º Os Réus resolveram o contrato de mediação por carta data de 14/12/2021 remetida à Autora, que aqui se dá como reproduzida.

12.º A autora emitiu a 22 de novembro de 2021 a fatura n.º ...55, no montante de 11.600,00 € [onze mil e seiscentos euros], mais IVA, num total de 13'726,80 € [treze mil setecentos e vinte e seis euros e oitenta cêntimos], relativa aos serviços de mediação.

\*

Entendeu-se na primeira instância que não resultaram provados outros factos relevantes, excluindo considerações, conclusões jurídicas, designadamente que os Réus foram devidamente elucidados das cláusulas contratuais e que, em virtude da existência da cláusula de exclusividade, a desistência da assinatura do contrato promessa implicaria a cobrança da remuneração.

\*

\*

### **Cumpre apreciar e decidir:**

### **Da impugnação da matéria de facto:**

Quanto à impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto, deve o recorrente especificar, obrigatoriamente e sob pena de rejeição, o seguinte (v. artigo 640º n.º 1 do CPC):

*“a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;*

*b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*

*c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas”.*

Conforme refere Abrantes Geraldês (*in* Recursos no Novo Código de Processo Civil, 3ª ed., pág. 139 a 141), sempre que o recurso envolva a impugnação da matéria de facto deve o recorrente, nomeadamente:

a) Em quaisquer circunstâncias, indicar sempre os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões;

b) Quando a impugnação se fundar em meios de prova constantes do processo ou que nele tenham sido registados, o recorrente deve especificar, na motivação, aqueles que, em seu entender, determinam

uma decisão diversa quanto a cada um dos factos;  
c) Deixar expressa na motivação, a decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos.  
Acrescenta este Autor que, quanto ao recurso da matéria de facto não existe despacho de aperfeiçoamento.  
Os requisitos acima enunciados impedem “que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo” (Abrantes Geraldès, ob. cit., pág. 129).

Analisadas as alegações formuladas pela Recorrente, verifica-se que as mesmas cumprem os ónus acima referidos.

\*

Analisemos agora se a prova produzida foi bem apreciada pela 1ª instância.

A Recorrente entende que deve considerar-se provado o seguinte:

- Os Recorridos foram devidamente elucidados sobre as implicações da contratação ao abrigo do regime de exclusividade, bem como de que a desistência da assinatura do contrato promessa implicaria que teriam de pagar, à Recorrente, a remuneração contratualmente acordada.

Vejamos:

Resulta do disposto no art. 662.º, n.º 1, do Código de Processo Civil que a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.  
Conforme explica Abrantes Geraldès (*in* Recursos no Novo Código de Processo Civil, Almedina, 3ª Edição, pág. 245), a Relação deve assumir-se como verdadeiro tribunal de instância e, por isso, desde que, dentro dos seus poderes de livre apreciação dos meios de prova, encontre motivo para tal, deve introduzir as modificações na matéria provada e não provada. Acrescentando que, em face da redação do art. 662º do C. P. Civil, fica claro que a Relação tem *autonomia decisória*, competindo-lhe a sua própria convicção, mediante reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes ou daqueles que se mostrem acessíveis, apenas cedendo nos fatores da imediação e oralidade.

O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção (v. art. 607º, nº 5 do C. P. Civil), sendo que na formação da sua convicção não intervêm apenas elementos racionalmente demonstráveis, já que podem entrar também elementos que em caso algum podem ser importados para a gravação áudio (v. Ac. da R. L. de 4/2/14 *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) ) como os gestos.

\*

Analisando:

A A. entende que a matéria acima mencionada se deve considerar provada com base nos depoimentos das testemunhas DD, Diretora Comercial daquela e CC, jurista da mesma.

Quanto ao depoimento desta última testemunha, entendemos que não pode fundamentar a pretendida alteração da matéria de facto, uma vez que, a mesma não presenciou qualquer contacto entre a A. e os RR, não tendo assim, conhecimento direto dos factos em apreço.

Vejamus então se a alteração em causa pode ocorrer com base no depoimento da testemunha DD.

Esta testemunha, relativamente à matéria em apreço, referiu que os vendedores não têm que pagar a comissão “a não ser que a gente venda”, mas explicando que para ela, a venda ocorre com a assinatura do contrato promessa e é nesta altura que é devida a comissão. Assim, embora esta testemunha tenha dito que explicou aos vendedores a cláusula do contrato de mediação imobiliária que se refere ao pagamento da comissão, ficamos com dúvidas sobre a forma como tal explicação ocorreu, já que, como decorre do acima dito, para esta testemunha a “venda” coincide com a celebração do contrato promessa, pelo que, se utilizou tal terminologia com os Réus, tal pode tê-los induzido em erro. Deste modo, cabendo a prova deste facto à Autora, e não estando este Tribunal convencido de que tal explicação ocorreu, tem que soçobrar a pretensão da A. de ver provada a matéria em causa.

\*

\*

### **O Direito:**

A A., Recorrente, entende que tem direito à remuneração uma vez que angariou um cliente que até assinou um contrato promessa e transferiu para a A. o valor do sinal e que os RR. se recusaram a assinar o contrato promessa na data que a A, agendou para o efeito. Os RR., Recorridos, sustentam que a funcionária da A. não lhes explicou ou esclareceu todas as cláusulas do contrato, nomeadamente a referente às condições de pagamento, pelo que a remuneração só seria devida com a concretização da venda.

Vejamus:

Analisando a matéria fática provada, facilmente se conclui, como concluiu a 1ª instância, que entre A. e RR. foi celebrado um contrato de mediação imobiliária, já que este contrato consiste, essencialmente, no acordo pelo qual uma das partes (mediador) se vincula para com a outra (solicitante) a procurar em nome deste e mediante retribuição, 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 objeto bens imóveis (v. art. 2º da Lei 15/13 de 8/2).

A atividade de mediação mobiliária encontra-se regulada na Lei nº 15/2013 de 8/2 que transpôs para a ordem jurídica nacional a Diretiva nº 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12/12/2006.

O art. 19º do referido diploma legal tem a seguinte redação:

*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 trespessante do bem imóvel.*

*3 — Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respetivo 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 objeto 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.*

Do regime em causa resulta que, em princípio, a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio, desde que a atividade do mediador seja causa adequada do fecho do contrato, no entanto, conforme decorre do disposto no nº 2 do art. 19º da Lei vigente, pode ainda ser devida uma remuneração à imobiliária com a celebração do contrato promessa, caso tal pagamento esteja previsto no contrato de mediação imobiliária.

Os Recorridos referem que, sendo o contrato em causa de adesão, a A. teria de lhe explicar o alcance das respetivas cláusulas, nomeadamente, a referente ao regime de exclusividade e ao pagamento da remuneração.

Com efeito, analisando o contrato em causa, verificamos que estamos perante um contrato de adesão, pré-elaborado pela proponente, ora Recorrente, que os ora Recorridos se limitaram a subscrever. Quanto estamos perante contratos em que as cláusulas foram elaboradas pela predisponente, sem negociação, com vista a integrarem a generalidade dos contratos singulares com os aderentes e de forma a garantir que os aderentes conheçam efetivamente os aspetos relevantes da contratação, impõe a lei à entidade predisponente das cláusulas contratuais gerais que as pretenda inserir em contratos singulares, a obrigação de àqueles as comunicar integralmente e de informar a contraparte dos aspetos nelas compreendidos cuja aclaração se justifique (arts. 5º, nº 1 e 6º, nº 1 do Dec. Lei 446/85 de 25/10).

A entidade predisponente deve efetuar a referida comunicação previamente e de forma adequada, para que, tendo em conta a importância do contrato e a sua extensão e complexidade das cláusulas, se torne possível o seu conhecimento completo e efetivo por quem use de comum diligência (art. 5º, nº 2 do mesmo Dec. Lei). Quem utiliza as cláusulas deve, pois, por força do nº 1 do art. 6º do mesmo diploma, além de comunicar o respetivo conteúdo, informar o aderente do seu significado e as suas implicações (v. Almeida Costa e

Menezes Cordeiro in “Cláusulas Contratuais Gerais, anot. ao Dec. – Lei nº 46/85 de 25/10, pág. 25).

O regime do mencionado diploma aplica-se a todas as cláusulas contratuais gerais, independentemente da sua forma de comunicação ao público, extensão, conteúdo ou autoria mas ao lado das típicas cláusulas contratuais gerais o regime em causa protege também o destinatário perante as cláusulas relativas a contratos individualizados, isto é, tão-só elaborados pelo proponente para aquela situação singular e cujo conteúdo a contraparte não pode influenciar (v. Almeida Costa in “Síntese do Regime Jurídico Vigente das Cláusulas Contratuais Gerais”, pág. 19 e 20).

Assim, não tendo a A. provado, como lhe competia (art. 5º, nº 3 do RJCCG) o adequado cumprimento dos deveres de informação e comunicação, nomeadamente as cláusulas referentes à exclusividade e ao pagamento da remuneração, tais cláusulas têm-se por excluídas do texto contratual, nos termos do disposto nas al. a) e b) do art. 8º do referido RJCCG.

Nem se diga que tais cláusulas não devem ser excluídas por serem de fácil apreensão por qualquer pessoa média, pois, no nosso entender, não são, tal como se explicará de seguida.

Na verdade, a abrangência da cláusula de exclusividade pode ser simples ou reforçada.

Na exclusividade simples o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objeto o mesmo negócio, na exclusividade reforçada o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio (v. Maria de Fátima Ribeiro in “O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração” disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com/o-contrato-de-mediacao>, págs. 248-249).

Assim, ainda que tal cláusula fosse válida, constando do contrato em causa a propósito do regime de exclusividade que “só a MEDIADORA contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência”, deveria entender-se que tal cláusula se reporta ao regime da exclusividade simples em que os RR. poderiam negociar diretamente a venda do seu imóvel (v. Ac. de R.L de 17/3/22, Ac. R. C. de 10/09/19, Ac. R.G. de 20/04/10, todos in [www.dgs.pt](http://www.dgs.pt) e Higinia Orvalho Castelo in Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado, pág. 99) .

Por outro lado, no que respeita ao momento do pagamento da remuneração, vemos que o contrato não é claro, pois se nas condições especiais consta que a remuneração é devida aquando da celebração do contrato promessa, da cláusula IX das condições gerais do mesmo resulta que a remuneração só é devida se a mediadora conseguir interessado que **concretize** o negócio visado pelo contrato (sublinhado nosso). Ora, o negócio visado com o contrato é a venda do imóvel, pelo que a concretização do mesmo será a realização da respetiva escritura de compra e venda.

Na interpretação do contrato de mediação em causa temos de ter presente a regra geral estipulada no artigo 236º do C. Civil, mas

também as regras especiais previstas nos arts. 10º e 11º Regime Jurídico das Cláusulas Contratuais Gerais.

Resulta destes últimos preceitos que a interpretação e integração das cláusulas contratuais gerais tem que ocorrer no contexto de cada contrato singular em que se incluam (art. 10º) e que as cláusulas contratuais ambíguas têm o sentido que lhes daria o contraente indeterminado normal que se limitasse a subscrevê-las ou aceitá-las, quando colocado na posição de aderente real e que, na dúvida, prevalece o sentido mais favorável ao aderente (art. 11º).

Como refere Menezes Leitão (*in* Direito das Obrigações, vol. I, 14ª ed., pág. 34), “a interpretação e integração das cláusulas contratuais gerais é sujeita a regras especiais, desfavoráveis a quem as predispõe, já que embora lhe sejam aplicáveis as regras gerais relativas à interpretação e integração dos negócios jurídicos, a lei determina que a sua interpretação e integração tem que ocorrer no contexto de cada contrato singular em que se incluam, o qual pode alterar o objetivo de quem procedeu à sua preparação. Por outro lado, para a interpretação das cláusulas contratuais gerais é irrelevante a intenção do seu predisponente, já que o seu sentido é determinado com base no critério do contraente indeterminado que se limitasse a subscrevê-las ou aceitá-las, quando colocado na posição de aderente real, esclarecendo-se ainda que na dúvida prevalece o sentido mais favorável ao aderente”.

Conforme se diz no Ac. do STJ de 19/6/18 (*in* [www.direitoemdia.pt](http://www.direitoemdia.pt)) é justo, como o exige a própria boa-fé, que seja o predisponente a suportar as consequências da violação dos deveres de clareza e rigor dos quadros reguladores que elaborou.

No Ac. do STJ de 8/9/16 (*in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) entendeu-se que “perante cláusulas contratuais gerais com mais do que um sentido possível, “prevalecerá o sentido que lhes atribuiria um contraente indeterminado normal (segundo o brocardo “ambiguitas contra stipulatarum”) e, na dúvida, o sentido mais favorável ao aderente (n.ºs 1 e 2 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25-10), o que constitui um afloramento do princípio da proteção do contraente mais débil, desta feita assente na conceção de que o risco assumido pelo predisponente dessas cláusulas deve reverter contra este se nelas fizer uso de disposições desprovidas de clareza e de inteligibilidade” (no mesmo sentido podem ver-se ainda os Ac. da R. C. de 23/1/18 e desta Relação de 2/7/13, ambos *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Deste modo, recorrendo às regras de interpretação do negócio jurídico, constantes dos art. 236º a 238º do C. Civil e ainda o preceituado no art. 11º, nº 2 do RJCCG, no sentido de que a interpretação de cláusulas ambíguas se deve fazer no sentido mais favorável ao aderente, deveria sufragar-se o entendimento que o direito à remuneração só nasce com a concretização da obrigação principal, ou seja, com a efetivação da venda do imóvel identificado no contrato de mediação, pois é este o momento da concretização do negócio pretendido por ambas as partes.

Com efeito, como explica Carlos Alberto da Mota Pinto (*in* Teoria Geral

do Direito Civil, 3ª ed. atualizada, pág.451) “nos contratos de adesão costuma propugnar-se o princípio de que na dúvida deve interpretar-se «contra stipulatorem», isto é, contra o emitente das condições gerais pré-ordenadas para uma multiplicidade de contratos individuais”.

Acresce que há jurisprudência que entende que, em face da alteração da redação do artigo que dispõe sobre o momento em que é devida a remuneração da mediadora (antes art. 18º do DL211/1004, de 20 de agosto e atualmente art. 19º da Lei nº 15/2013 de 8/2), o espaço de liberdade para estipular conteúdos contratuais que se oferece aos contratantes é, hoje, sensivelmente mais restrito, já que não é possível convencionar que a remuneração pela concretização do negócio é devida logo na outorga da promessa (como sucedia no domínio do Decreto-Lei nº 211/2004 de 20.08) mas, apenas, que pode ser estabelecida uma remuneração específica para quando exista sucesso na obtenção de uma promessa obrigacionalmente vinculativa respeitante ao negócio mediado”. Concluindo-se que “a estipulação contratual, que estipula que a totalidade da remuneração é devida aquando da celebração do contrato promessa, viola o âmbito proibitivo do disposto no art. 19º/1 da Lei nº 15/2012 de 08/02, razão por que tal estipulação se tem por nula *ex vi* art. 280º do CC, vício de apreciação oficiosa de que aqui se toma conhecimento e que a destitui integralmente de produção de efeitos (v. Acs. da R. L de 7/2/17 e ainda Acs, desta Relação 9/7/20 e 4/2/21 e da Ac. R. G. de 16/12/21, todos *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Vemos, pois, que as mencionadas cláusulas não são de fácil apreensão, pois são suscetíveis de diversas interpretações e tratamento jurídico.

Assim, em face do que acima foi dito relativamente à nulidade das cláusulas, nomeadamente a que impunha a exclusividade, é aplicável o regime geral, em que o cliente mantém a liberdade de contratar e, por isso, não se celebrando o contrato visado, ainda que por causa imputável ao cliente, não nasce o direito à remuneração (v. art. 19º, nº 2 da Lei nº 15/2012 de 08/02, *a contrario*). A remuneração apenas é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (art. 19º, nº 1 do RJAMI).

Assim, no caso, os RR. poderiam recusar-se a celebrar o contrato promessa, como fizeram e, portanto, não se tendo concretizado a venda do imóvel, não tem a A. direito à remuneração.

É certo que a mediadora pode ter direito a eventual indemnização por parte dos proprietários do imóvel caso se prove que os mesmos violaram os deveres contratuais de boa-fé, correção e lealdade e que, nessa medida, tenham causado dano à A., contudo, tal pretensão não foi nestes autos deduzida pela Recorrente, pelo que não pode aqui ser considerada.

\*

#### **DECISÃO:**

Pelo exposto, acorda-se nesta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida, Custas pela Apelante (art. 527º, nº 1 e 2 do C. P.

Civil).

\*

Guimarães, 11 de janeiro de 2024

*Alexandra Rolim Mendes*

*Alcides Rodrigues*

*Carla Oliveira*