

Processo: 53549/18.8YIPRT.L1-2  
Relator: ARLINDO CRUA  
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
MEDIADOR  
DIREITO À REMUNERAÇÃO  
CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE  
Nº do Documento: RL  
Data do Acórdão: 05-12-2024  
Votação: UNANIMIDADE COM \* DEC VOT  
Texto Integral: S  
Texto Parcial: N  
Meio Processual: APELAÇÃO  
Decisão: PROCEDENTE  
Sumário:

**I - No âmbito do contrato de mediação imobiliária, o direito do mediador a ser remunerado nasce, no essencial, com a outorga do contrato visado, desde que com interessado ou terceiro por si angariado durante a vigência do contrato de mediação ;**

**II - tal direito à remuneração existe ainda que o contrato visado venha a ser concluído ou celebrado após o terminus da vigência do contrato de mediação ;**

**III - o contrato de mediação pode ser simples ou em regime de exclusividade, podendo ainda esta subdividir-se entre exclusividade simples e exclusividade reforçada ;**

**IV - no âmbito do contrato sob o regime de exclusividade, têm sido defendidos dois entendimentos, com diferenciado âmbitos de abrangência: assim, num deles, a existência de cláusula de exclusividade impede o comitente não só de contratar outras mediadoras, como ainda o próprio de promover directamente o negócio, ainda que possa aceitar propostas feitas espontaneamente por terceiros; noutro entendimento, menos limitativo, o comitente fica apenas impedido de contratar outras mediadoras, mas pode procurar interessados no negócio visado ;**

**V - por princípio, e mesmo em situações dúbias de estar convencionalizada cláusula de exclusividade numa ou noutra natureza, deve entender-se, tendo por subjacente o princípio da autonomia privada, na sua vertente de liberdade contratual, que o comitente apenas fica impedido de contratualizar com outras mediadoras (ou seja, que a cláusula de exclusividade é simples), podendo, por si, obter directamente interessados no negócio que pretende consumir, ou de ser encontrado por interessados ;**

**VI - o que apenas não sucederá caso estejamos perante expressa, clara e devidamente explicitada outorga de cláusula de exclusividade reforçada ;**

**VII - para que o mediador tenha direito à remuneração decorrente da sua actividade, urge preencherem-se três requisitos de cumulativa verificação, nomeadamente:**

- **O desempenho da sua actividade ;**
- **A conclusão do contrato visado entre o comitente e terceiro ;**
- **A existência de um nexo de causalidade entre a actividade desempenhada pelo mediador e a conclusão ou efectivação do**

contrato visado ;

VIII - nos casos em que exista convencionada cláusula de exclusividade, tal remuneração é ainda devida ao mediador quando o negócio visado não se concretize por causa imputável ao comitente, cliente da mediadora ;

IX - o preenchimento do terceiro requisito é aquele que vem merecendo maiores dificuldades e divergências, quer doutrinárias quer jurisprudenciais, concretamente no aferir do nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do contrato ;

X - entre as concretas tentativas da sua densificação ou preenchimento, com variadas nuances de diferenciado grau de exigência, parece ser de considerar, exemplificativamente, que o trabalho ou actividade do mediador tenha contribuído/influído, de forma decisiva e como causa determinante, para a conclusão do negócio, ou seja, a actividade do mediador deve-se integrar de forma consequential na cadeia factual que veio a eclodir na outorga do contrato visado, ou, ainda, que ocorra demonstração factual de que a actividade desenvolvida pelo mediador contribuiu de forma importante, em termos de nexo causal, para o processo decisório do terceiro interessado, determinando-o à outorga do contrato visado ;

XI - inexistindo tal nexo causal, inexistente o direito à retribuição, mas esta deve manter-se nas situações em que, estabelecido tal nexo, comportamentos alheios ao mediador conduzem a uma sua aparente quebra ;

XII - por se tratar de um facto constitutivo do seu direito, incumbe ao mediador o ónus probatório da existência de tal nexo causal entre a actividade por si desenvolvida e a conclusão do negócio visado ;

XIII - estando-se perante contrato de mediação com outorga de cláusula de exclusividade simples ou relativa, esta permite, prima facie, a afirmação de uma presunção natural ou de facto de que a actividade do mediador contribuiu para a efectiva aproximação entre o comitente e o terceiro, ou seja, basta ao mediador provar, para ter direito à remuneração, que desempenhou a sua actividade, sem necessidade de efectiva necessidade de demonstração do nexo causal entre esta actividade e a outorga do contrato visado entre comitente e terceiro ;

XIV - ou seja, ocorre como que uma presunção natural ou de facto da existência desse nexo causal entre a actividade do mediador e a outorga do contrato visado, cabendo ao comitente a prova da quebra ou dos factos interruptivos de tal nexo ;

XV - pelo que, discutindo-se, nessa tipologia de cláusula de exclusividade, se o contrato visado celebrado com um terceiro interessado foi determinado pela actividade do mediador ou antes encontrado pelo próprio comitente, urge apreciar e aferir acerca do cumprimento da prestação por parte daquele, de forma a

poder-se concluir pela efectiva relação causal entre aquela actividade e a outorga do mesmo contrato visado ;  
XVI – demonstrando a mediadora Autora que desenvolveu concreta actividade que influenciou, de forma decisiva, para a conclusão do negócio visado, ocorre uma necessária relação causal entre a sua actuação e contributo e a posterior conclusão do contrato visado ;  
XVII – efectivamente, decorrendo da factualidade provada ter a Autora mediadora desenvolvido actividade que contribuiu, de forma relevante, em termos de nexos causal, para que os terceiros interessados, mediante posterior contacto directo com a vendedora comitente, tenham-se determinado à outorga do contrato visado, ou seja, logrando provar ter contribuído e participado no iter processual conducente à concretização do negócio, ainda que não se tenha configurado como a única causa determinante, tal nexus causal deve ser reconhecível, o que é corroborado pela circunstância do Réu comitente, enquanto cliente da mediadora Autora, não ter logrado provar factos tradutores da quebra ou da válida interrupção de tal nexus causal. Sumário elaborado pelo Relator – cf., nº. 7 do artº. 663º, do Cód. de Processo Civil

Decisão Texto Parcial:  
Decisão Texto Integral:

**ACORDAM os JUÍZES DESEMBARGADORES da 2ª SECCÃO da RELAÇÃO de LISBOA o seguinte :**

### **I – RELATÓRIO**

1 – U....., LDA., com sede na ....., em Leiria, intentou a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, em que se transmutou a providência de injunção que requereu contra AA....., residente na Rua ....., em Alenquer, na qual solicitou a condenação deste a pagar-lhe:

Ø a quantia de 15 498 € (quinze mil quatrocentos e noventa e oito euros), a título de remuneração pelos serviços de mediação imobiliária, acrescida de juros de mora, à taxa de 4%, vencidos, no montante de 1 244,94 € (mil duzentos e quarenta e quatro euros e noventa e quatro cêntimos), e vincendos, até efetivo e integral pagamento ;

Ø a quantia de 250 € (duzentos e cinquenta euros), a título de honorários ;

Ø o montante de 153 € (cento e cinquenta e três euros) de taxa de justiça paga.

Para tanto, alegou, em resumo, o seguinte:

- celebrou com o réu um acordo no âmbito do qual se obrigou a angariar um comprador interessado no imóvel de que aquele era proprietário, em regime de exclusividade ;
- recebendo, como contrapartida dos serviços prestados, a quantia correspondente a 6% calculada sobre o preço pelo qual o

negócio seria concretizado, acrescida de IVA à taxa legal em vigor ;

- sucede que o réu procedeu à venda do imóvel diretamente a um interessado angariado pela autora ;

- apesar de instado a tanto, não procedeu à entrega à autora da contrapartida acordada, titulada pela fatura n.º 13/92, de 04/05/2018, no valor de 15 498€.

2 – Devidamente notificado/citado no âmbito do requerimento injuntivo, veio o Réu contestar, alegando, em súmula, que:

- o contrato foi denunciado por comunicação escrita dirigida à autora, em 26/04/2017, por se encontrar frustrado com a falta de resultados concretos, tendo recolhido a chave do imóvel em maio de 2017 ;

- posteriormente, foi contactado por duas pessoas que apenas conheceu nessa ocasião ;

- tendo-lhes mostrado o imóvel, acertaram os termos do negócio, tendo celebrado contrato-promessa de compra e venda, em que tais pessoas intervieram em representação de sociedade comercial ;

- após negociação com um credor hipotecário, com intervenção de advogados de ambas as partes, agendaram a escritura, que veio a concretizar-se, sem que ao longo das negociações tenha sido abordada a circunstância de a venda do imóvel ter estado em angariação na Remax ;

- desconhecia que entre os interessados no imóvel havia figurado uma dessas pessoas ;

- conclui, no sentido da autora actuar com manifesta má-fé, ao omitir que o contrato se encontrava resolvido ;

- devendo, como tal, ser condenada em multa e em indemnização a favor do réu ;

- impugna, ainda, a recepção da alegada factura.

Conclui, no sentido da improcedência da acção, com a sua consequente absolvição do pedido, bem como na condenação da Autora como litigante de má-fé, quer em multa quer em indemnização ressarcitória de todos os encargos suportados com o procedimento e acção que lhe seguirá.

3 – Foi designada data para a realização de tentativa de conciliação e audiência de prévia, que veio a realizar-se conforme acta de fls. 37 e 38, datada de 27/01/2020.

No seu âmbito fo(i)(ram):

- tentada a conciliação das partes ;

- fixado o valor da causa ;

- proferido saneador *stricto sensu* ;

- identificado o objecto do litígio - Direito da autora ao pagamento pelo réu da quantia peticionada a título de remuneração ou em alternativa a título de indemnização pelo incumprimento contratual ;

- identificados os temas da prova: - 1. Denúncia do acordo

2. Intervenção da autora na angariação do comprador ;  
- apreciados os requerimentos probatórios ;  
- designada data para a realização da audiência final ;  
4 – Procedeu-se à realização da audiência de discussão e julgamento, conforme resulta das actas de 24/09/2020, 14/05/2021 e 07/06/2021, com observância do legal formalismo.  
5 – Após, em 08/11/2023, foi proferida SENTENÇA, em cujo DISPOSITIVO consta o seguinte:

“III – Decisão

Pelo exposto e decidindo, julgo a ação improcedente e, em consequência, absolvo o réu, AA....., do pedido formulado pela autora, U....., Lda.

Custas pela autora.

Julgo improcedente o incidente de condenação como litigante de má fé deduzido pelo réu, e, em consequência, absolvo a autora do pedido, com custas a cargo do réu, fixando-se a taxa de justiça no mínimo legal.

Registe e notifique”.

6 – Inconformada com o decidido, a Autora interpôs recurso de apelação, em 05/01/2024, por referência à decisão prolatada.

Apresentou, em conformidade, a Recorrente as seguintes CONCLUSÕES (que ora se transcrevem integralmente, consignando-se inexistir conclusão 3:

” 1 - Não se conformando com a sentença proferida nos presentes autos pelo Tribunal *a quo*, vem a Recorrente da mesma interpor recurso, impugnando a matéria de facto dada como provada e como não provada;

2 - A recorrente entende constarem dos autos elementos probatórios suficientes e capazes de alterar a redacção dos factos dados como provados sob o nº 25, assim como devem ser dados como provados os factos declarados não provados sob as alíneas a) e b), sendo ainda acrescentada nova factualidade à base de factos dados como provados:

25- *“A Autora teve intervenção na negociação e concretização do negócio referido em 23, tendo angariado o comprador constante na escritura de compra e venda outorgada em 14-08-2017.”*

27 - *A Autora comunicou ao Réu a existência do interessado mencionado em 8 e da proposta formulada.*

28 - *“A autora instou o Réu a entregar-lhe o valor a que se reporta a factura indicada em 26.”*

29 - *O contrato de mediação imobiliária encontrava-se em vigor em 14 de Agosto de 2017, uma vez que a carta de denúncia mencionada em 10 foi recepcionada pela Autora a 28-04-2017, e o contrato de mediação renovou-se a 6 de Maio de 2017, não tendo o Réu cumprido com o aviso prévio de 10 dias, nos termos da cláusula 8ª do CMI outorgado.*

4 - A Recorrente indicou, no corpo das Alegações que antecedem e para as quais se remete, os concretos pontos de facto que

considera incorrectamente julgados, os concretos meios probatórios, constantes do processo e das gravações nele realizadas, que impunham decisão diversa assim como esclareceu que decisão entende dever ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, pelo que se impõe a sua alteração nos termos supra expostos;

5 - A sentença recorrida baseia-se apenas nas declarações de parte do Réu (que não constituem prova, cfr art. 466º CPC) para dar como provados o facto 25, que é determinante para a decisão proferida/a proferir;

6 - Não foi trazida ao processo qualquer prova testemunhal, ou outra, além dos interessados no negócio (Réu e comprador) que confirmasse a versão do Réu sobre o conhecimento por parte do comprador e do vendedor – quanto ao proponente angariado pela Autora, da venda do imóvel em questão;

7 - A Autora encetou diligências de promoção e publicidade do imóvel em questão e foi através das mesmas que o Sr. N..... tomou conhecimento de que o imóvel do Réu estava para venda;

8 - O Sr. N..... contactou o angariador J....., que por sua vez contactou o angariador da Autora M....., tendo efectuado uma proposta de compra pelo valor de 220.000,00€, em Março de 2017, na qualidade de interessado no imóvel, proposta que não foi aceite pelo vendedor, mas que lhe foi devidamente comunicada, bem como comunicado o nome do comprador/proponente;

9 – Em Agosto de 2017, alegadamente sem que estivesse em vigor o CMI outorgado, o proponente indicado consta como comprador do imóvel objecto de mediação, pelo valor de 210.000,00€;

10 – o proponente indicado esclareceu o Tribunal que teve conhecimento do imóvel através da Autora e que terá omitido do vendedor que já havia efectuado proposta de aquisição – com o manifesto intuito de não ser paga a comissão à Autora;

11 - A sentença recorrida apela a regras de experiência comum para determinar como improcedente a acção movida pela Autora mas ignora as mesmas quando invocadas por esta;

12 - A carta junta a fls... dos autos não cumpriu com o aviso prévio constante na cláusula 8ª do CMI, tendo sido recepcionada pela Autora a 28 de Abril de 2017, pelo que o CMI se renovou a 6 de Maio de 2017, pelo período de 6 meses;

13 - O Réu impediu a realização do negócio com o interessado angariado pela Autora, por causa que lhes é imputável;

14 - Tendo sido celebrado em regime de exclusividade, e verificando-se o alegado na conclusão anterior, a remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado entre Autora e Réu é sempre devida, cfr. clª 5ª do mesmo e artigo 19º/2 da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro;

15 - O Réu foi interpelado para proceder ao pagamento da

factura respeitante à remuneração devida à Autora, o que não fez;

16 - Sobre o nexo de causalidade e da sua necessidade, pronunciaram-se, designadamente, os seguintes acórdãos:

- Ac. do TRC de 09.02.2014, proc.1421/12.1TBNV.C1, onde se refere aos requisitos que devem revestir o nexo causal, devendo ser considerados os seguintes, de acordo com o entendimento e doutrina :

“a) a atividade do mediador deve fazer parte das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio;

b) é preciso que a atividade do intermediário tenha carácter consciente e voluntário, seja prestada animus adimplendi contractus, por modo que o efeito causal não se produza só fortuitamente;

c) não é necessário que a atividade do mediador seja contínua e ininterrupta, que o mediador tenha participado em todas as tentativas e até à fase conclusiva do negócio: o efeito causal da obra do mediador pode, de facto subsistir sem aquela continuidade e sem esta participação.

Temos assim que: « que a causalidade ...deve intercorrer entre a atividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio não em termos de uma coincidência perfeita..., sendo necessário antes que a entidade mediadora consiga a adesão do terceiro à celebração do negócio...tendo o mesmo participado, consequentemente, no nexo causal» - Manuel Salvador, in Contrato de Mediação, 1964, 93/97, apud, Ac do STJ de 06.12.2012.

Na verdade: «o conceito de causalidade não implica que a atividade do mediador, para como tal se deva considerar, não possa conduzir a outro resultado senão à feitura do negócio, não se tratando de aplicar a teoria da causalidade adequada.

Por exemplo se o mediador consegue um comprador e este está disposto a adquirir por determinado preço – inferior ao combinado entre o incumbente e o mediador – e o comitente não aceita, mas posteriormente vem a concluir o negócio com o mesmo (indicado) comprador, já sem a intervenção do mediador, este autor estima que este tem o direito à percepção da remuneração.

Ocorrendo, no entanto, que o contrato é abandonado e, “depois, com superveniência de circunstâncias novas e em condições modificadas a ele volta e o conclui, diretamente ou por meio de outro corretor, o primeiro corretor procurado não tem o direito à comissão”. ...o mediador só adquiriu o seu direito à remuneração quando influiu directamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado (a indicar) o nome duma pessoa disposta a fazer determinado negócio.» - Ac. do STJ de 01.04.2014. p. 894/11.4TBGRD.C1.S1 in

[dgsi.pt](http://dgsi.pt), citando doutrina e jurisprudência atinentes, vg. Manuel Salvador, ob. cit.98-99”;

**STJ TRF** Ac. do TRG de 13.02.2020, proc. 849/18.8T8BGC.G1, onde se defende “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).

Por sua vez, a obrigação principal do comitente é a de remunerar os serviços prestados, através de uma comissão, sendo, por isso, um contrato bilateral e oneroso, já que tanto o mediador (que é remunerado), como o comitente (que encontra no terceiro interessado aproximado pelo mediador a possibilidade concreta de realização do negócio visado), auferem vantagens ou benefícios patrimoniais.

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.”

**Acrescentando ainda que a remuneração é devida, ainda que a conclusão do negócio venha a ocorrer depois da rescisão do contrato ou da sua não renovação, após o decurso do prazo acordado;**

**STJ TRF** Ac. do TRL de 11.11.2004 (relator Salazar Casanova), onde a propósito da desnecessidade do contrato ter de ser realizado durante a vigência do contrato de mediação, se defendeu que “o cliente não se pode valer da denúncia efetivada 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 transação por deixar de subsistir nexos causal entre a atividade do mediador exercida antes da denúncia e a realização do contrato”.

**STJ TRF** .Ac. do STJ de 15/11/2007 (relator João Bernardo), onde se defendeu que, tendo por objecto uma situação em que o cliente, após ter declarado cessar o contrato, veio a celebrar o contrato visado com o terceiro indicado pelo mediador, foi decidido que a cessação do contrato de mediação pelo cliente era insuscetível de afastar o nexos causal e a remuneração do mediado; e,

**STJ TRF** .Ac. do TRP, de 06/10/2009 (relator Canelas Brás), onde se entendeu que 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 respetiva comissão de mediação —, se as diligências para a concretização do negócio pretendido foram efetuadas pela mediadora antes do decurso desse prazo da caducidade, ainda que a celebração definitiva da compra e venda ocorra posteriormente”, **posto que 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”.**

**Nas situações em que o contrato de mediação contém uma cláusula de exclusividade, como se verifica no caso, tem-se ainda entendido na doutrina e na jurisprudência que “a existência de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a atividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio (ou seja, uma presunção de existência do nexu causal), sendo devida a remuneração”(cfr. Ac. do TRE de 16.06.2016, 131855/14.4YIPRT.E1).**

**17 - A revogação é uma declaração extintiva resultante do encontro de vontade das partes e constitui uma manifestação clara do princípio da autonomia contratual: da mesma forma que as partes se vincularam livremente ao celebrarem um contrato, podem fazê-lo cessar, desde que emitam declaração negocial de sinal contrário. Já a denúncia/rescisão “constitui um modo de extinção de relações obrigacionais complexas que opera através de uma declaração receptícia unilateral pela qual um dos contraentes comunica ao outro que deseja pôr termo a certo contrato. É uma figura privativa dos contratos de prestações duradouras, que se renovam, por vontade real ou presumida das partes ou por determinação da lei ou que foram celebrados por tempo indefinido” (cfr. se defende no Ac. do TRC de 09.02.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1).**

**18 – Embora o réu tenha manifestado a vontade de denunciar o contrato, o contrato manteve-se vigente por seis meses, até 6 de Novembro de 2017 (no mesmo sentido se entendeu no Ac. o TRC de 09.02.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1), pois não foi cumprido o requisito formal de aviso prévio de 10 dias.**

**19 – Da prova produzida e dos factos dados como provados e não provados (atendendo à alteração sugerida), é manifesto que a presente acção deve ser julgada procedente por provada e o Réu condenado a pagar à Autora o valor da comissão constante factura emitida.**

**20 – A comissão constante da factura peticionada nos autos é devida à autora, considerando que angariou o comprador do imóvel, o que ficou provado nos autos.**

**21 – Deve a sentença recorrida ser revogada e alterada por outra que altere a matéria de facto dada como provada e não provada, atento o exposto, devendo ser substituída por outra que julgue procedente por provada a presente acção condenando o Réu a pagar à Autora o valor de 15.498,00€, a título de remuneração pelos serviços de mediação imobiliária, acrescida de juros de mora, à taxa de 4%, vencidos, no montante de 1.244,94 €, e vincendos, até efetivo e integral pagamento e ainda nas custas**

processuais”.

Conclui, no sentido da revogação da sentença recorrida, que deverá ser substituída por outra que dê provimento à acção.

7 – Não consta ter o Réu Apelado apresentado contra-alegações.

8 – O recurso foi admitido por despacho de 23/02/2024, como apelação, a subir de imediato, nos próprios autos e com efeito devolutivo.

9 – Colhidos os vistos legais, *cumpre apreciar, valorar, ajuizar e decidir.*

\*\*

## II – ÂMBITO DO RECURSO DE APELAÇÃO

Prescrevem os n.ºs. 1 e 2, do art.º 639º do Cód. de Processo Civil, estatuinto acerca do ónus de alegar e formular conclusões, que:

“1 – o recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão.

2 – Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar:

a) As normas jurídicas violadas ;

b) O sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas ;

c) Invocando-se erro na determinação da norma aplicável, a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada”.

Por sua vez, na esteira do prescrito no n.º 4 do art.º 635º do mesmo diploma, o qual dispõe que “nas conclusões da alegação, pode o recorrente restringir, expressa ou tacitamente, o objecto inicial do recurso”, é pelas conclusões da alegação da recorrente Apelante que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal ad quem possa ou deva conhecer officiosamente, apenas estando este tribunal adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso.

Pelo que, na ponderação do objecto do recurso interposto pela Autora, delimitado pelo teor das conclusões expostas, a apreciação a efectuar na presente sede consiste no seguinte:

**1. DA EVENTUAL PERTINÊNCIA DA MODIFICABILIDADE DA DECISÃO PROFERIDA SOBRE A MATÉRIA DE FACTO**, nos quadros do art.º 662º, do Cód. de Processo Civil, o que determina a aferição:

**I) Da indicação dos concretos pontos de facto incorrectamente julgados =>**

- Do facto provado 25.: a pretensão que seja alterado, passando a figurar com a seguinte redacção:

“A Autora teve intervenção na negociação e concretização do negócio referido em 23” ;

- Do facto não provado a): a pretensão que passe a figurar como

provado, possuindo a seguinte redacção:

*“A Autora comunicou ao Réu a existência do interessado mencionado em 8 e da proposta formulada” ;*

- Do facto não provado b): a pretensão que passe a figurar como provado, possuindo a seguinte redacção:

*“A Autora instou o Réu a entregar-lhe o valor a que se reporta a fatura indicada em 26” ;*

II) Do facto a acrescentar à factualidade dada como provada =)

- Da pertinência no aditamento de um facto com a seguinte redacção:

*“O contrato de mediação imobiliária encontrava-se em vigor em 14 de Agosto de 2017, uma vez que a carta de denúncia mencionada em 10 foi recepcionada pela Autora a 28/04/2017, e o contrato de mediação renovou-se a 6 de Maio de 2017, não tendo o Réu cumprido com o aviso prévio de 10 dias, nos termos da cláusula 8ª do CMI outorgado” ;*

o que implica a REAPRECIACÃO DA PROVA produzida, inclusive a GRAVADA ;

2. Seguidamente, aferir acerca da eventual ocorrência de alteração de JULGAMENTO na SUBSUNÇÃO JURÍDICA EXPOSTA NA DECISÃO RECORRIDA, TENDO EM CONSIDERAÇÃO OS FACTOS APURADOS (fruto das alterações infra em apreciação), o que implica apreciação do ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA CAUSA.

Nesta sede, conhecer-se-á, no essencial, acerca:

2.1. da manutenção da vigência do contrato de mediação pelo não cumprimento do requisito formal de aviso prévio de 10 dias ;

2.2. da existência denexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pela Autora mediadora e a conclusão do negócio.

\*\*

### III - FUNDAMENTAÇÃO

#### A – FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Na sentença proferida foi considerada PROVADA a seguinte factualidade (procede-se à rectificação dos lapsos de redacção ; identifica-se com \* o facto objecto de impugnação, constam a negrito os factos objecto de alteração e em nota de rodapé a sua antecedente redacção):

1. Em 6 de maio de 2016, a autora e o réu celebraram o acordo escrito junto sob DOC. 1, a fls. 10verso, cujo teor se tem por integralmente reproduzido, denominado ‘contrato de mediação imobiliária’ com o n.º 140/2016, nos termos do qual a autora se obrigou a promover a venda do prédio urbano sito na Rua ....., descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º ....., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ....., com a licença de utilização n.º ....., emitida pela Câmara Municipal de Leiria em ....., pelo prazo de 12 (doze) meses.

2. Nos termos da cláusula 2.ª do escrito, a autora acordou com a

ré «diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo valor de 395 000 € (trezentos e noventa e cinco mil euros), desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis».

3. Do teor da cláusula 4.<sup>a</sup> do acordo escrito mencionado em 1., subordinada à epígrafe ‘Regime de Contratação’, extrai-se que: «1 – O Segundo Contratante 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 direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência, ficando a Segunda Contratante obrigada a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade».

4. Nos termos da cláusula 5.<sup>a</sup> do mesmo acordo epigrafada de ‘Remuneração’: «1. A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato e também, nos casos em que o contrato tenha sido celebrado em regime de exclusividade, o negócio não se concretize por causa imputável ao cliente. 2 – O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de 6% (seis por cento) calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal em vigor [...] 3. O pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições: 50% após a celebração do contrato-promessa e o remanescente de 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio».

5. Da cláusula 8.<sup>a</sup> extrai-se, quanto ao prazo de duração do contrato, o seguinte: «O presente contrato tem uma validade de 12 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo».

6. A autora divulgou a venda do imóvel na sua rede e publicitou a venda em plataformas online e angariou interessados.

7. A autora obteve um interessado na aquisição do imóvel que formalizou a intenção de o comprar, em 17/08/2016, pelo valor de 310 000 €, reduzido a escrito que figura a fls. 44, na sequência de visita que efectuou, o que foi comunicado ao réu e aceite por este. Tal negócio não chegou a concretizar-se por desistência do interessado na aquisição.

8. Entre os interessados figurava N....., que trocou informações com o mediador, discutiu o preço e mostrou-se interessado na aquisição do imóvel, no mês de março de 2017, pelo valor de 220 000 €, proposta condicionada ao envio da licença de utilização de todas as frações do imóvel e caderneta

predial, nos termos da comunicação por correio eletrónico junta a fls. 47v.

9. Rececionada a licença de utilização, o referido interessado solicitou esclarecimentos quanto à licença de utilização para serviços, uma vez que lhe fora transmitido que o imóvel teria licença de utilização para habitação, serviços e restauração, que não constava da licença enviada, como documentado na comunicação por correio eletrónico a fls. 48v.

9- A. A Autora comunicou ao Réu a existência do mesmo interessado, bem como do teor da proposta de aquisição pelo mesmo formulada.

10. Por carta registada, datada de 26/04/2017, rececionada em 28/04/2017, junta a fls. 12verso, o réu comunicou à autora «*a denúncia do contrato. Desta forma, e nos termos do disposto na sua cláusula 8.ª, este cessará os seus efeitos em 6 de Maio de 2017, não se renovando.*»

11. A autora não respondeu à missiva aludida em 10.

12. Em meados de maio de 2017, o réu recolheu a chave do imóvel que havia confiado à autora, nas instalações da Remax, sita na Av.....

13. Em finais de junho, inícios de julho de 2017, o réu recebeu uma chamada telefónica de pessoa que não consegue precisar, tendo sido questionado se tinha a sua casa à venda, ao que respondeu afirmativamente e agendou com o interlocutor um encontro no imóvel.

14. Nessa sequência, encontrou-se com N..... e C....., ocasião em que os conheceu.

15. Mostrou-lhes o imóvel, esclareceu-os acerca das suas características construtivas e historial e nesse mesmo dia acertaram o preço, de 210 000 €, o momento da entrega efetiva, previsto para o final de agosto e os equipamentos que acompanhariam o imóvel.

16. Os interessados mostraram vontade em titular o compromisso através da celebração de contrato-promessa e entrega de sinal.

17. Assessorado pelo Dr. ...., advogado em Leiria, que tem acompanhado o réu em assuntos relacionados com a sua atividade profissional e de índole pessoal, o mesmo mostrou reservas quanto à celebração, naquele momento, do contrato-promessa, por se encontrar pendente a negociação com a credora hipotecária S.....S.A. quanto ao exato montante exigido para efeito de distrate das hipotecas que incidiam sobre o imóvel.

18. O referido assunto encontrava-se também confiado ao Dr. ...., advogado em Leiria.

19. S.....S.A. até, então, ainda não se tinha vinculado a um valor certo de distrate, encontrando-se o pagamento do crédito condicionado à efetiva venda do imóvel, pois o réu não possuía capacidade financeira para o liquidar de outra forma.

20. Em 11/07/2017 foi possível obter de S.....S.A. o compromisso de distração das hipotecas contra o pagamento da quantia de 190 000 €, como documentado a fls. 13.
21. Após, por escrito datado de 26/07/2017, intitulado ‘contrato-promessa de compra e venda’, junto a fls. 14, cujo teor se tem por integralmente reproduzido, o réu declarou prometer vender e a sociedade os gerentes da sociedade St.....S.A., Lda., N..... e C....., prometeram comprar para a sua representada o prédio urbano referido em 1 constituído em regime de propriedade horizontal, composto pelas frações A e B, pelo preço global de 210 000 €, tendo ainda declarado que o título definitivo de compra e venda seria outorgado no dia 14 de agosto de 2017.
22. A sociedade comercial denominada St....., Lda., pessoa coletiva n.º ....., foi matriculada na Conservatória do Registo Comercial pela apresentação n.º 37 de 09/08/2017, sendo sócia STE....., S.A., ficando a gerência a cargo do interessado mencionado em 8, N..... e de C..... – cf. informação Portal da Justiça a fls. 49v.
23. Por escritura pública de compra e venda outorgada em 14 de agosto de 2017, junta a fls. 17, cujo teor se tem por integralmente reproduzido, o réu declarou vender a St....., Lda., cujos gerentes N..... e C..... declararam aceitar para a sua representada, as frações autónomas do prédio identificado em 1 e 11, pelo preço global de 210 000 €, já recebido.
24. Nessa escritura foi, ainda, declarado que «sobre a fração ‘A’ encontram-se registadas três hipotecas e sobre a fração ‘B’ seis hipotecas, todas a favor de S.....S.A., cujos cancelamentos se encontram assegurados».
25. Para a negociação e concretização do negócio referenciado em 23. também contribuiu a actividade da Autora descrita em 6., 8. e 9. \* [1]
26. A autora emitiu a fatura n.º 13/92, de 04/05/2018, no valor de 15 498 €, sendo 12 600 € relativo a comissão e 2 898 € referente a IVA, junta a fls. 41v.
27. Tendo instado o Réu a entregar-lhe tal valor.

\*

Na mesma sentença considerou-se NÃO PROVADA a seguinte factualidade (procede-se à rectificação dos lapsos de redacção ; identifica-se com \* os factos objecto de impugnação, constando sob nota de rodapé a sua antecedente redacção):

a) *Eliminado [2]. \**

b) *Eliminado [3]. \**

\*\*

## **B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO**

**I) da REAPRECIACÃO da PROVA em resultado da IMPUGNAÇÃO da MATÉRIA de FACTO**

No presente segmento recursório, os factos equacionados pela Apelante são os seguintes:

**Ponto 25 provado** => *“A autora não teve qualquer tipo de intervenção na negociação e concretização do negócio referido em 23.”* ;

Pretende a Impugnante que este facto passe a possuir nova redacção, com o seguinte teor:

*“A Autora teve intervenção na negociação e concretização do negócio referido em 23.”*

**Alínea a) não provada** => *“A autora comunicou ao réu a existência do interessado mencionado em 8 e da proposta formulada”* ;

Pretende a Recorrente Impugnante que o mesmo passe a figurar como provado.

**Alínea b) não provada** => *“A autora instou o réu a entregar-lhe o valor a que se reporta a fatura indicada em 26.”*

Pugna a Ré Impugnante que tal facto passe a figurar como provado.

Prevendo acerca da modificabilidade da decisão de facto, consagra o artigo 662º do Cód. de Processo Civil os poderes vinculados da Relação, estatuidos que:

*“ 1 - 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.*

*2 - A Relação deve ainda, mesmo oficiosamente:*

*a) Ordenar a renovação da produção da prova quando houver dúvidas sérias sobre a credibilidade do depoente ou sobre o sentido do seu depoimento;*

*b) Ordenar em caso de dúvida fundada sobre a prova realizada, a produção de novos meios de prova;*

*c) Anular a decisão proferida na 1.ª instância, quando, não constando do processo todos os elementos que, nos termos do número anterior, permitam a alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto, repete deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto, ou quando considere indispensável a ampliação desta;*

*d) Determinar que, não estando devidamente fundamentada a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa, o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados”.*

Para que tal conhecimento se consuma, deve previamente o recorrente/apelante, que impugne a decisão relativa à matéria de facto, cumprir o ónus a seu cargo, plasmado no artigo 640º do mesmo diploma, o qual dispõe que:

*“1 -Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:*

*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.*

*2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:*

*a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;*

*b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.*

*3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º”.*

No caso *sub judice*, a prova produzida em audiência foi gravada, tendo a Apelante dado cumprimento ao preceituado no supra referido artigo 640º, nº. 2, alín. a), do Cód. de Processo Civil, indicando com exactidão as passagens da gravação em que funda o recurso interposto, tendo, ainda, inclusive, procedido à transcrição dos excertos considerados relevantes.

Pelo que, tendo, adrede, a Apelante indicado os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, bem como a decisão que sobre tais pontos factuais deveria passar a constar, mostram-se preenchidos todos os requisitos ou pressupostos conducentes ao conhecimento da apresentada impugnação da matéria de facto.

Deste modo, procedeu-se à devida consideração dos depoimentos e declarações enunciadas, procedendo-se á audição da prova gravada, com especial enfoque e incidência no que concerne às passagens da gravação indicadas e depoimentos transcritos.

Em concatenação com tais meios probatórios gravados, teve-se, ainda, em consideração a prova documental referenciada, ponderando-se acerca da sua potencialidade probatória e adequação à matéria factual sob sindicância.

Não se desconhece que “para negar a admissibilidade da modificação da decisão da matéria de facto, designadamente quando esta seja sustentada em meios de prova gravados, não pode servir de justificação o mero facto de existirem elementos *não verbalizados* (gestos, hesitações, posturas no depoimento, etc.) insusceptíveis de serem recolhidos pela gravação áudio ou vídeo.

Também não encontra justificação a invocação, como factor impeditivo da reapreciação da prova oralmente produzida e da eventual modificação da decisão da matéria de facto, da necessidade de respeitar o princípio da livre apreciação pelo qual o tribunal de 1ª instância se guiou ou sequer as dificuldades de reapreciação de provas gravadas em face da falta de imediação”. Pelo que, poderá e deverá a Relação “modificar a decisão da matéria de facto se e quando puder extrair dos meios de prova, com ponderação de todas as circunstâncias e sem ocultar também a livre apreciação da prova, um resultado diferente que seja racionalmente sustentado” [4].

Reconhece-se que o registo dos depoimentos, seja áudio ou vídeo, “nem sempre consegue traduzir tudo quanto pôde ser observado no tribunal *a quo*. Como a experiência o demonstra frequentemente, tanto ou mais importante que o conteúdo das declarações é o *modo* como são prestadas, as hesitações que as acompanham, as reacções perante as objecções postas, a excessiva firmeza ou o compreensível enfraquecimento da memória, sendo que a mera gravação dos depoimentos não permite o mesmo grau de percepção das referidas reacções que porventura influenciaram o juiz da 1ª instância.

Na verdade, existem aspectos comportamentais ou reacções dos depoentes que apenas são percebidos, apreendidos, interiorizados e valorados por quem os presencia e que jamais podem ficar gravados ou registados para aproveitamento posterior por outro tribunal que vá reapreciar o modo como no primeiro se formou a convicção do julgador”.

Efectivamente, e esta é uma fragilidade que urge assumir e reconhecer, “o sistema não garante de forma tão perfeita quanto a que é possível na 1ª instância a percepção do entusiasmo, das hesitações, do nervosismo, das reticências, das insinuações, da excessiva segurança ou da aparente imprecisão, em suma, de todos os factores coligidos pela psicologia judiciária e de onde é legítimo aos tribunais retirar argumentos que permitam, com razoável segurança, credibilizar determinada informação ou deixar de lhe atribuir qualquer relevo”.

Todavia, tais dificuldades não devem justificar, por si só, a recusa da actividade judicativa conducente à reapreciação dos meios de prova, ainda que tais circunstâncias ou fragilidades devam ser necessariamente “ponderadas na ocasião em que a Relação procede à reapreciação dos meios de prova, evitando a introdução de alterações quando, fazendo actuar o princípio da livre apreciação das provas, não seja possível concluir, com a necessária segurança, pela existência de erro de apreciação relativamente aos concretos pontos de facto impugnados” [5] (sublinhado nosso).

-----

## DA INDICAÇÃO DOS CONCRETOS PONTOS DE FACTO INCORRECTAMENTE JULGADOS

Estão em equação o ponto 25 provado e as alíneas a) e b) não provadas,

Relativamente aos pontos 25 provado e alínea a) não provada, a Impugnante invoca, em benefício da sua pretensão, os depoimentos prestados pelas testemunhas N....., J.....e M.....

Defende que, diferentemente do consignado na sentença sob apelo, ficou provado que o comprador do imóvel pertencente ao Réu foi angariado pela Autora – tendo, inclusive, efectuado uma proposta de compra na vigência do contrato de mediação -, resultando assim indubitável de que aquele *“teve conhecimento do imóvel do Réu através das diligências de promoção e publicidade do imóvel encetadas pela Autora”*.

Concretizando, aduz ter sido a Autora, por intermédio do seu funcionário E..... quem angariou o comprador N..... – legal representante da sociedade que consta como adquirente do imóvel na escritura junta aos autos -. Para o negócio de compra e venda em equação, pelo que não se entende como a sentença recorrida dá como provado este facto *“e depois considera que a Autora não teve intervenção no negócio e por tal motivo não tem direito a ser ressarcida pela sua devida comissão”*. Assim, considera não ter sido apresentada qualquer *“prova credível, idónea e suficiente para demonstrar com a certeza necessária que o Réu não tinha conhecimento efectivo que o comprador N..... já tinha apresentado proposta anterior e que teve conhecimento da venda do imóvel através da mediação e das diligências efectuadas pela Autora”*, sendo, aliás, o próprio N..... a esclarecer, de forma clara, *“que teve conhecimento do imóvel através da publicidade efectuada pela Autora, que visitou o mesmo e apresentou uma proposta”*.

Após transcrição dos depoimentos, aduz não restarem dúvidas de que a Autora teve efectiva intervenção na negociação e concretização do negócio jurídico conducente à escritura de compra e venda outorgada em Agosto de 2017, pois a *“redução da proposta e aceitação da mesma teve a ver necessariamente com o facto de entre Março e Agosto de 2017, o vendedor ter remetido missiva à autora a rescindir o contrato de mediação”*.

E, complementa, *“por tal motivo, em total conluio, o comprador e vendedor acertaram os valores de forma a que não houvesse comissão a pagar à Autora”*.

Donde, recorrendo às regras da experiência comum, resulta ser impossível considerar e valorar a versão factual do Réu, pois é *“lógico que o Réu tinha conhecimento de que o comprador do imóvel já tinha efectuado uma proposta anterior e que o Réu tinha perfeito conhecimento disso”*, assim se aproveitando do facto de, alegadamente, o contrato de mediação não se ter renovado,

outorgando a *“escritura de compra e venda com o comprador que foi angariado pela Autora (durante a vigência do contrato de mediação)”*.

Pelo que, a versão factual provada deve ser alterada, de forma a aproximar-se da *“base da matéria de facto com a verdade material que se demonstrou”*.

Acrescenta, relativamente à alínea a) não provada, ter ficado esclarecido que após a visita ao imóvel por parte do Sr.

N....., este assinou e preencheu uma ficha de visita, conforme procedimento da Autora, assim se documentando a angariação do cliente, tendo a testemunha M....., angariador e colaborador da Autora, apresentado a proposta que aquele fez ao vendedor.

Pretendia, assim, a Autora acompanhar o negócio até ao fim, caso este se viesse a realizar, tal como veio, tendo então sido *“surpreendida com uma carta de rescisão/oposição à renovação do contrato de mediação imobiliária (...), sem que tenham sido cumpridos os prazos legais mencionados no contrato de mediação imobiliária”*.

Deste modo, conforme referenciado, tinha o Réu conhecimento da proposta anteriormente apresentada, dada como provada no facto 8., *“bem como da pessoa interessada na compra do imóvel”*, nada assim fazendo crer *“que o assunto da primeira proposta não tenha sido falado posteriormente entre o comprador e o Réu, sendo que tal não se coaduna com as regras da experiência comum e do mercado imobiliário”*.

A factualidade em equação mereceu, na sentença apelada, a seguinte fundamentação:

*“Para a prova da factualidade vertida em 12 a 20 e 25, atentou-se conjugadamente nas declarações de parte do réu, Arq.*

*AA....., corroboradas pelos depoimentos do Eng.º N..... e do Dtt. Advogado Dr. ...., que assessorou o réu nos procedimentos em referência nos factos, concatenadas com o teor da comunicação acerca do valor para o distrate das hipotecas que incidiam sobre as frações autónomas (comprovadas pelo teor da escritura pública de compra e venda como vertido em 24) junta a fls. 13, que circunstanciaram o iter negocial que culminou com a concretização da venda, em depoimentos concordantes entre si e consonantes com o acervo probatório documental já aludido e com as regras de experiência comum.*

*Nada mais se apurou com a segurança que se exige. Com efeito, no que se reporta à matéria inserida sob a alínea a), o réu negou veementemente ter-lhe sido dado conhecimento do interessado ou de qualquer outra proposta de aquisição para além da formulada por escrito em 2016 (a referida em 7), nomeadamente a constante da mensagem de correio eletrónico de março de 2017, aludida em 8. O próprio Eng. N..... afirmou, por seu turno, ter*

*omitido ao réu (que apenas conheceu na data em que este lhe mostrou o imóvel) os contactos prévios que manteve com os consultores imobiliários, avançando que atuou desse modo para procurar obter vantagem negocial, o que se não se afigura inverosímil. O Dtt. Advogado que assessorou o réu nas negociações do contrato-promessa e da escritura definitiva, Dr. ...., não interveio em momento anterior, não detendo conhecimento acerca da matéria em referência.*

*O consultor H..... esclareceu não ter estabelecido qualquer contacto direto com o réu.*

*A ausência de tal contacto foi igualmente confirmada pelo consultor AA....., que afirmou desconhecer se o colega ME..... apresentou a proposta referenciada em 8 e 9 ao réu, nunca tendo presenciado qualquer conversa estabelecida entre aqueles.*

*ME..... afirmou, inicialmente, ter transmitido ao réu através de contacto telefónico a proposta aludida e que identificou o Eng. N..... como proponente. Posteriormente, porém, referiu-se à apresentação da proposta por escrito (mensagens de correio eletrónico) segundo pensa presencialmente. O certo é que o seu depoimento se mostrou vacilante, que as mensagens de correio eletrónico foram trocadas entre os consultores imobiliários, delas não constando que tenham sido endereçadas, também, ao réu e que não procedeu ao preenchimento do modelo do proponente comprador nesse contexto, ao invés do procedimento que adotara quanto à proposta de 2016 (referenciada em 7 dos factos, junta a fls. 44), embora não seja desprovido de sentido a explicitação de que prescindiu dessa ficha, no caso, por dispor da proposta escrita na mensagem de correio eletrónico. Facto é que a testemunha, enquanto angariador da autora do negócio em discussão, não pode considerar-se desinteressado do desfecho da causa, devendo o seu depoimento ser valorado com sérias reservas. Ora, pela contradição apontada e pela ausência de outro elemento probatório que o corrobore, o seu depoimento mostra-se insuficiente para estabelecer que o réu conhecia a existência do interessado.*

*Acresce que, nenhuma das testemunhas suscetíveis de revelarem conhecimento direto sobre o facto, confirmou que a placa da autora anunciando a venda ainda se encontrava colocada no imóvel ao tempo da visita de finais de junho/inícios de julho de 2017 dos interessados Eng. N..... e seu sócio.*

*Finalmente, a circunstância de a venda se ter concretizado por valor inferior àquele que se mostrava anunciado, o que, aparentemente, contrasta com a inflexibilidade manifestada pelo réu, em momento anterior, para a respetiva descida – como afirmado pelos consultores da autora-, atendendo à explicação cabal e plausível, transmitida pelo réu e confirmada pelo seu Advogado, assim como documentada pela comunicação do credor de julho de 2017, de que na altura não existia ainda posição do*

*referido credor acerca do valor efetivo por que estaria disposto a emitir o distrato das hipotecas e as dificuldades financeiras que impossibilitavam o réu de proceder à desoneração do imóvel sem receber o valor de venda, não aponta decisivamente no sentido de o réu ter conhecimento de que o representante seu interlocutor tinha sido angariado pela autora”.*

Em primeiro lugar, urge referenciar que as transcrições efectuadas evidenciam-se, salvo raras excepções, como fidedignas relativamente ao declarado em audiência de julgamento.

Por outro lado, o Tribunal procedeu à total audição da prova gravada e referenciada na impugnação apresentada, sendo que, para além das partes transcritas, aqueles evidenciaram relevância probatória nos seguintes termos:

- a testemunha N....., engenheiro mecânico e gerente da sociedade que veio a adquirir o imóvel em equação, referenciou ter sido apresentada uma proposta ao J....., da Remax, tendo-o feito no pressuposto do imóvel possuir licença de utilização para outras finalidades – serviços, restauração e comércio -, que não apenas para habitação.

Mencionou, ainda, que quando efectuou uma segunda abordagem para aquisição do imóvel, a sua sócia referenciou que já não estaria colocada no mesmo a placa de anúncio/promoção da Remax, tendo ido directamente ao dono, mediante contacto que terão adquirido na internet, desconhecendo se o imóvel continuava ou não a ser comercializado pela Remax.

Acrescentou que só naquela altura conheceu o dono – o ora Réu -, o que terá sucedido em Junho de 2017, fazendo tal visita ao imóvel juntamente com os sócios, e que só voltaram a estar com o Réu aquando da assinatura do contrato promessa de compra e venda.

Precisou que conversação mantida com o Réu não abordou a questão de que anteriormente já havia estado interessado no imóvel, e que havia apresentado uma proposta de aquisição, o que afirma ter feito de forma a manter vantagem negocial.

Posteriormente, quando a aludida vantagem já não teria relevância, admitiu que tenha perguntado ao Réu se o imóvel estaria ou não ainda a ser comercializado pela Remax, e que este pode ter falado disso, não tendo presentemente a certeza, tendo percebido, juntamente com os sócios, que quando efectuaram a abordagem directamente junto do Réu este não estaria na posse de toda a informação do que havia ocorrido anteriormente.

Precisou, ainda, desconhecer se aquando da entrega da documentação pedida, aquando da primeira abordagem, foi ou não dito ao Réu a quem a mesma se destinava.

Relativamente à questão da licença de utilização, anteriormente colocada como exigência para o negócio, tendo constatado que o imóvel só tinha licença para habitação, acabaram por tramitar

processo junto da câmara para procederem à sua alteração. A presente testemunha nem sempre revelou um depoimento totalmente descomprometido ou esclarecedor, ficando-se com a sensação que, relativamente a algumas das questões, o seu conhecimento seria bem mais concreto e relevante, pelo que é merecedor apenas de mediana ponderação ;

- por sua vez, a testemunha Jo....., advogado, identificou-se como amigo do Réu, tendo-o já representado em várias questões pessoais e de uma sociedade do mesmo. Mencionou que no ano de 2017 foi contactado pelo Réu, que na altura tinha problemas com o Banif, por créditos contraídos, mostrando-se desgastado pelo facto do imóvel já se encontrar à venda há muito tempo na Remax, pois pretendia já ter conseguido resultados de tal venda.

Referiu que a carta de denúncia do contrato de mediação imobiliária foi efectuada no seu escritório, e que algumas semanas depois o Réu contactou-o, com o negócio da venda do imóvel já concretizado, no intuito de ser lavrado contrato promessa de compra e venda. Este contrato apenas foi minutado quando foi resolvida a questão dos distrates das hipotecas que incidiam sobre o imóvel, enunciando que na altura da outorga do contrato promessa de compra e venda já não se encontraria no local nenhuma placa de promoção da Remax, esclarecendo, ainda, que apenas teve conhecimento da pretensão de venda do imóvel quando ali viu colocada a placa de anúncio da venda. No parco declarado, sem especial relevância para o litígio em equação, procurou ser esclarecedor, denotando isenção ;

- a testemunha J....., consultor mobiliário, referenciou que, à data, trabalhava numa outra imobiliária, também da Remax, igualmente sita em Leiria, que identificou, fazendo-o actualmente em diferenciada imobiliária.

Esclareceu que o cliente comprador (N.....) havia sido por si angariado e que tinha mostrado na aquisição do imóvel em questão, publicitado e angariado pela Autora.

Descreveu a proposta apresentada e que, mesmo após a recusa do valor proposto por parte do vendedor (220.000,00 €), foi acompanhando a situação e aquele concreto interesse, tendo estranhado, a partir de um determinado momento, que aquele interesse inicial tenha deixado de existir como existia inicialmente.

Esclareceu, ainda, que o arrefecimento daquele interesse por parte do N..... não ocorreu após a questão da inexistência de licença de utilização para outras finalidades, que não a habitação, pois a proposta apresentada, de aquisição pelo valor de 220.000,00 €, manteve-se sempre, nunca tendo sido retirada. Relativamente aos contactos que mantinha com este ou eram por e-mail ou telefónicos.

A proposta foi apresentada ao Réu vendedor pelo Sr.

Ca....., enquanto colaborador da Autora, que o informou, não tendo presenciado tal facto, e que na altura o preço pretendido pelo Réu era de 245.000,00 €, esclarecendo que, nesta situação de partilha de negócio, a comissão é partilhada em idêntica percentagem entre a mediadora que angaria o cliente comprador e aquela que angaria o cliente vendedor.

Por fim, referenciou que, na altura, tentando perceber o que havia sucedido, após ter conhecimento da venda efectuada pelo Réu directamente a empresa representada pelo seu cliente N....., por um valor inferior ao anteriormente recusado pelo mesmo vendedor, efectuou contas, tendo constatado que aquele valor inferior, sem pagamento de qualquer comissão, permitia uma aquisição do imóvel pela sociedade representada pelo seu cliente em menos 10.000,00 € e que o Réu acabasse por receber uma quantia, ainda assim, superior em mais de 6.000,00 €, caso tivesse vendido, mediante mediação, pelo valor recusado de 220.000,00 €.

A presente testemunha revelou um depoimento aparentemente isento e sério, procurando esclarecer os factos de forma clara e detalhada, sendo totalmente merecedor de credibilidade. A circunstância de ter algum interesse directo no epílogo da presente acção, atenta a comissão que lhe será devida decorrente da partilha de negócio, não revelou afectar ou macular o teor do declarado que, deste modo, merece ponderação e valoração ;  
- arrolado como testemunha comum,

M....., identificou-se como consultor imobiliário, sendo colaborador da Autora há 16/17 anos, tendo sido a pessoa que, da parte da Autora, interveio no contrato de mediação de mediação imobiliária a que se reportam os autos. Explicitou a existência de um interessado anterior – S ..... -, mas que ocorreu desistência do negócio, que o N..... visitou o imóvel e gostou deste, o que sucedeu em duas diferenciadas visitas, tendo o colega J....., que acompanhava tal interessado, efectuado um seguimento regular do negócio.

Decorrido algum tempo, o Réu afirmou-lhe que já tinha resolvido a sua situação e que já não pretendia alienar a casa, o que estranhou, tendo mais tarde vindo a constatar que aquela havia sido vendida, tendo ficado surpreso. Tentou contactá-lo, mas a resposta é que já tinha vendido a casa e que tal nada tinha a ver com a Autora.

Confirmou a emissão da factura e que chegou a falar com o Réu, mas que este deixou de atender os seus telefonemas, não pretendendo colaborar na resolução do problema suscitado, apesar da amizade e consideração que continuava a ter por ele. Mencionou, ainda, que logo que recebeu a proposta do N....., por intermédio do colega J....., contactou com o cliente Réu, tendo identificado o Sr.

N..... como proponente, tendo-o colocado sempre ao corrente das visitas do Sr. N....., pois o ora Réu pedia-lhe sempre para ser contactado aquando das visitas, bem como do valor das propostas que surgissem. Reiterou que informou-o do valor da proposta apresentada pelo Sr. N..... e da identidade do apresentante (cf., minutos 23.00 a 24.30).

Confrontado com diferenciado comportamento adoptado relativamente á proposta apresentada pelo proponente S..... – cf., docs. nº. 8 e 8-A, de fls. 44 -, referenciou ter contactado o Réu telefonicamente, informando-o da proposta apresentada e que pretendia reunir com ele, o que sucedeu.

Referiu, ainda, que um dia o Réu veio a Leiria (morava em Alenquer) e disse-lhe que se tinha esquecido das chaves do imóvel, pedindo ao depoente o empréstimo daquelas que possuía, tendo entregue as chaves ao Réu, mas que este não mais as devolveu.

Inquirido acerca do comportamento mantido, mencionou que sem chaves e sem que o Réu lhe atendesse o telefone não podia haver interessados e que quando a carta de rescisão foi recepcionada “entendeu” que alguma coisa se tinha passado, sendo que “aquilo que desconfiou foi efectivamente aquilo que se passou”.

Confrontado com o facto se, após tal momento, ainda diligenciou pela concretização da venda, respondeu que, apesar do ocorrido, continuou a promover a casa, exemplificando com o facto da mesma continuar a constar nas revistas emitidas e pagas, pois, tendo-se o contrato renovado por mais de um ano, apesar da denúncia, entendeu que podia continuar a comercializar o imóvel. Por fim, esclareceu que não passam por si as questões relativas às rescisões contratuais, e que não recebeu qualquer comissão por conta deste negócio.

A presente testemunha depôs, igualmente, de forma aparentemente isenta e séria, procurando explicitar o ocorrido, sem revelar qualquer parcialidade.

Com efeito, apesar do mesmo, tal como a antecedente testemunha, poderem ter algum interesse próprio na sorte da presente acção, em virtude de ainda nada terem recebido da comissão em partilha, tal não afectou minimamente a idoneidade do declarado que, como tal, deverá merecer a devida consideração e valoração ;

- nas declarações de parte, o Réu AA..... começou por referenciar que em 2016 veio viver e trabalhar para Alenquer, pelo que pensou vender o imóvel que tinha em Leiria, sendo que um amigo da esposa indicou-lhe o Sr.

M.....

Acrescentou que durante um ano só apareceu a proposta do Sr. S, que lhe foi apresentada pela Remax, mas que veio a cair e, como

não lhe foi apresentada qualquer outra proposta, decidiu rescindir o contrato, sendo que nessa altura o “*valor que estava em cima da mesa*” era de 235.000,00 €, e não era negociável. Precisou que no início do contrato de mediação imobiliária estava presente nas visitas, mas que depois entregou as chaves do imóvel ao Sr. E....

Mencionou que após ter enviado a carta de rescisão do contrato de mediação, disse ao Sr. E... para retirar a placa e devolver-lhe as chaves, sendo que aquela foi retirada e as chaves foram deixadas na Autora, onde as recolheu, o que situou após a cessação do contrato em Maio.

Inquirido expressamente, referenciou que após a carta ter sido enviada o contrato de mediação ainda se encontraria em vigor, pelo que foi evasivo com o Sr. E..... quando este o interpelou no sentido de saber se ainda pretendia continuar a diligenciar pela venda do imóvel, pois o mesmo nada mais tinha a ver com os seus actos ou o que ia fazer.

Acrescentou, ainda, não se lembrar de uma proposta no valor de 220.000,00 € e que após a denúncia do contrato de mediação celebrado com a Autora não contactou qualquer outra imobiliária para a venda do imóvel.

Aduziu, ainda, ter recebido um telefonema no final de Junho ou princípio de Julho a perguntar se a casa ainda estava à venda, tendo então sido marcada uma reunião e conhecido o Sr.

N..... Fizeram-lhe uma proposta e não lhe disseram que já conheciam o imóvel, tendo ficado disponível ao valor proposto (210.000,00 €), mas que só assinou o contrato promessa de compra e venda após ter chegado a acordo com a Sa....., que era a titular de créditos com garantia sobre o imóvel, que lhe haviam sido transmitidos pela entidade bancária. Tendo-lhe sido perguntado por que é que tinha aceite aquele valor de venda, quando havia afirmado que o antecedente valor de 235.000,00 era inegociável e que na altura ainda não sabia qual o valor a que chegaria a acordo com a entidade credora para distração das garantias incidentes sob o imóvel, respondeu que já existiria a percepção de que fosse possível obter acordo pelo montante que veio a ser consumado, ou seja, pelo valor de 190.000,00 €.

Interpelado, referenciou que após a denúncia do contrato, o Sr. M..... só lhe telefonou já em 2018, mencionando que sabia que ele havia vendido o imóvel a um cliente seu, acrescentando que a conversa começou a “*azedar*”, pelo que lhe disse que se “*se sentia prejudicado existem lugares próprios*”.

Por fim, mencionou desconhecer qual a sociedade adquirente do imóvel, pois o que “*queria era o dinheiro do lado de cá*”.

A audição das declarações de parte produzidas pelo Réu foram perfeitamente demonstrativas da total falta de credibilidade no declarado, tendo adoptado uma posição evidenciadora de

ausência de seriedade e mesmo de alguma posição *ativa* sem a mínima razão justificativa, carente de razoabilidade e de equilíbrio.

Exemplificativamente, não é minimamente credível que o Réu não se lembre da proposta de 220.000,00 € anteriormente apresentada pelo N....., através do testemunha M....., mediante indicação da testemunha J....., o que é igualmente contraditado pela prova documental junta, donde resulta que tal proposta foi efectivamente apresentada ao Réu, mas que este recusou-a, alegando apenas vender pelo montante pedido – 235.000,00 € -, em virtude de ter obrigações a cumprir – cf., doc, de fls. 63, junto pela testemunha J..... aquando da sua inquirição. Por outro lado, também contraria quaisquer regras de experiência comum que o indicado mediador M..... apenas tenha tentado contactar o Réu já em 2018, por causa da venda entretanto efectuada, quando o mesmo afirmou que o Réu deixou de lhe atender o telefone, mas que chegou, ainda assim, a falar com o mesmo anteriormente.

Acresce que, tendo o Réu urgência na venda do imóvel, conforme declarou várias vezes e a própria companheira chegou a explicitar junto do mediador, atentos os débitos que o oneravam, não é minimamente fiável e credível que o mesmo tenha pretendido denunciar o contrato de mediação e nada tenha feito posteriormente para concretizar a venda do imóvel, nomeadamente publicitando-a ou colocando numa outra imobiliária. O que apenas surge como compreensível se entretanto já tivesse comprador sinalizado, tal como se veio a consumir, sendo ainda revelador o facto do preço acordado permitir ganhos para ambas as partes contratantes: para a sociedade adquirente, pois via o preço de aquisição reduzido em 10.000,00 €, relativamente ao valor anteriormente oferecido pelo seu representante N..... ; para o Réu alienante, permitia-lhe embolsar um valor líquido superior, ao não pagar a comissão acordada, no valor de 12.600,00 € que, acrescida de IVA, o que totalizaria o montante de 15.498,00 €, a deduzir àquele preço de 220.000,00 €.

Ora, toda esta articulação probatória, em concatenação com a prova documental traduzida nas comunicações escritas trocadas entre os mediadores imobiliários e entre o mediador J..... e o seu cliente, traduz e inculca a convicção de que os desenvolvimentos do negócio alegadamente ocorridos nos meses de Junho e Julho de 2017 ocorreram na decorrência dos contactos e proposta anteriormente oferecida pelo mesmo N....., em Março desse mesmo ano, e recusada pelo Réu. E isto, apesar deste valor de aquisição ser superior ao que veio a ser contratualizado, após tentativa de denúncia contratual operada pelo Réu, estando-se perante um imóvel cujo preço

inicial indicado foi de 395.000,00 € - cf., o contrato de mediação imobiliária, junto como doc. n.º 1 com a oposição -, e que viu o seu preço assaz reduzido ao longo do tempo.

Donde decorre, com evidência, não poder manter-se a redacção conferida ao ponto 25. provado, ou seja, que possa afirmar-se que a Autora não teve qualquer tipo de intervenção na negociação e concretização do negócio referido em 23..

Pelo que, procurando-se, igualmente, afastar qualquer natureza conclusiva ao ponto factual em equação, decide-se alterar a sua redacção, a qual passa a figurar nos seguintes termos:

“25. Para a negociação e concretização do negócio referenciado em 23. também contribuiu a actividade da Autora descrita em 6., 8. e 9.”

Por outro lado, atenta a já referenciada fiabilidade presente no depoimento prestado pela testemunha M....., alicerçada na referenciada documentação junta, em contraponto com a ausência de credibilidade do declarado pelo Réu nas declarações prestadas, impõe-se, igualmente, que a factualidade não provada enunciada na alínea a) passe a figurar como provada, ou seja, resulta indubitavelmente que a Autora, através do mediador M....., tenha efectivamente comunicado ao Réu a existência do interessado N..... e da proposta por este formulada.

Donde, determina-se que a factualidade enunciada sob tal alínea não provada (cuja eliminação se determina daquela elencagem) passe a figurar como provada, sob o n.º 9-A, com a seguinte redacção:

“9-A. A Autora comunicou ao Réu a existência do mesmo interessado, bem como do teor da proposta de aquisição pelo mesmo formulada”.

\*\*\*

Relativamente à alínea b) não provada, aduz a Autora Impugnante ter a testemunha H..... esclarecido o Tribunal a quo da devida emissão da factura e da interpelação do Réu ao seu pagamento.

Donde, após transcrever parte do depoimento daquela testemunha, conclui que tal facto deve transitar para a elencagem da factualidade provada.

Relativamente ao presente ponto factual, a motivação/ fundamentação aposta na sentença sob apelo limitou-se a consignar que “*sobre a factualidade indicada em b) não incidiu qualquer prova*”.

Ouvido o teor do depoimento prestado pela testemunha H....., director da loja de imobiliária e colaborador da Autora desde 2014, constata-se ter o mesmo declarado, no que ora releva, terem tido conhecimento que o negócio foi posteriormente feito pelo ora Réu sem dar conhecimento à Autora, pelo que, tendo verificado que a transacção havia sido

efectuada com alguém angariado pela Autora, emitiram a factura, que foi enviada ao cliente Réu, tendo este declarado que nada tinha a pagar e que nem sequer haveria dinheiro para tal. Ora, o presente depoimento não se revelou erróneo ou equívoco, mas antes perfeitamente equilibrado e ponderado, inexistindo qualquer motivo para desconsiderá-lo, retirando-lhe relevância. O que, adite-se, também não é feito pela sentença recorrida, que, nesta parte, certamente por lapso, simplesmente não o teve em devida conta, pois limitou-se a referenciá-lo relativamente a outras matérias, ainda que não lhe descortinando motivos para censurá-lo.

Ademais, mesmo que assim não fosse, sempre seria de difícil compreensão e entendibilidade que a Autora, julgando-se credora da quantia reclamada, e tendo-a facturado, não tivesse depois diligenciado pela devida interpelação do Réu no seu pagamento, com a devida remessa do título emitido.

Pelo exposto, decide-se que a factualidade enunciada sob a alínea b) não provada, seja eliminada daquela elencagem, passando a figurar na factualidade provada, sob o n.º 27., com a seguinte redacção:

**“27. Tendo instado o Réu a entregar-lhe tal valor”.**

#### **DO FACTO A ADITAR À FACTUALIDADE DADA COMO PROVADA**

Entende a Autora Impugnante ser ainda imprescindível que fique assente *“que a carta remetida pelo Réu datada de 26 de Abril de 2017 chegou ao conhecimento da Autora em 28 de Abril de 2017”*, donde decorre ter-se o contrato de mediação imobiliária renovado, pois o Réu tinha de dar o aviso prévio de 10 dias para operar a oposição à renovação, ou seja, a Autora teria que receber a carta até ao dia 27 de Abril de 2017.

Acrescenta que, tratando-se de uma declaração receptícia, apenas produz efeitos quando chega ao conhecimento do seu destinatário, pelo que, tendo a Autora tido conhecimento da missiva em 28 de Abril, esta produzia os seus efeitos a 8 de Maio, ou seja, após a data de renovação do contrato de mediação, donde decorre, indubitavelmente, que a oposição à renovação não produziu os seus efeitos.

Assim, quando o contrato de compra e venda é celebrado em Agosto de 2017, o contrato de mediação imobiliária outorgado entre Autora e Réu encontrava-se em vigor, constando assim dos autos prova suficiente para dar tal matéria como assente, ou seja, que *“o contrato de mediação imobiliária encontrava-se em vigor em 14 de Agosto de 2017, uma vez que a carta de denúncia mencionada em 10 foi recepcionada pela Autora a 28/04/2017, e o contrato de mediação renovou-se a 6 de Maio de 2017, não tendo o Réu cumprido com o aviso prévio de 10 dias, nos termos da cláusula 8ª do CMI outorgado”*.

**Decidindo:**

A alegada matéria ora pretendida aditar à factualidade provada tem evidente natureza conclusiva e, como tal, susceptível de traduzir um juízo de direito, não se estando propriamente perante matéria de cariz ou natureza factual.

Precisando, aferir se o contrato de mediação imobiliária se encontrava ou não em vigor à data da outorga da compra e venda do imóvel, se aquele se havia efetivamente renovado, e se a denúncia foi ou não operatória face ao prazo de aviso prévio clausulado, são conclusões de evidente cariz jurídico que se retirarão da real factualidade que se dê como provada e não provada, e não propriamente factos tradutores da realidade vivencial, que devam figurar na matéria factual ponderável. Por outro lado, conforme melhor veremos infra, o juízo de natureza conclusiva exposto pela Autora Impugnante coincide com o formulado no enquadramento jurídico efectuado em sede de sentença, sendo que, relativamente a tal entendimento de não operacionalidade da denúncia efectuada e concreta renovação do contrato de mediação, não logrou o Réu Recorrido apresentar ampliação do objecto recursório, nos termos do artº. 636º, nº. 1, do Cód. de Processo Civil.

Pelo que, relativamente a tal segmento decisório, reportado a um dos fundamentos da defesa, a decisão sob sindicância mostra-se consolidada e inatacável, o que sempre determinaria que a matéria ora pretendida aditar revelar-se-ia desnecessária ou inútil.

Por todo o exposto, improcede, neste segmento, a impugnação à matéria de facto apresentada.

#### - DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A sentença sob apelo ajuizou, basicamente, nos seguintes termos:

- Cumpre apreciar e decidir acerca da:

i. Responsabilidade civil contratual da Ré ;

ii. Litigância de má-fé ;

- A Autora pede a condenação do Réu no pagamento de quantia determinada, a título de indemnização pelos serviços prestados no exercício da actividade de mediação imobiliária, por violação do regime de exclusividade, tendo este procedido à venda do imóvel directamente a um interessado angariado pela Autora ;

- A remuneração da mediadora supõe a verificação de um nexos de causalidade entre a actividade de mediação desenvolvida e o negócio celebrado a final ;

- Compete ao mediador a alegação e prova dos pressupostos do seu direito, particularmente a verificação deste nexos causal ;

- Ou seja, 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 ;

- Entre as partes foi estabelecido um contrato de mediação imobiliária, com início em 06/05/2016, pelo prazo de 12 meses,

tendo-o sujeitado ao regime da exclusividade ;

- Previam, ainda, na cláusula 8ª, a renovação automática de tal contrato, por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer das partes contratantes, através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo ;

- O Réu comunicou à Autora a denúncia do contrato, com efeitos a 06/05/2017, por carta registada datada de 26/04/2017, recepcionada em 28/04/2017, não tendo a Autora apresentado qualquer resposta ;

- Ora, sendo declaração receptícia, torna-se eficaz logo que chega ao conhecimento do destinatário ou é dele conhecida, nos termos do disposto no nº. 1, do artº. 224º, do Cód. Civil ;

- Assim, a denúncia do contrato tornou-se eficaz na data em que foi recepcionada pela Autora, ou seja, em 28/04/2017 ;

- Pelo que, não tendo sido respeitada a antecedência mínima de 10 dias, convencionada em relação ao seu termo (06/05/2017), a denúncia não produziu efeito, tendo-se o contrato renovado, em 06/05/2017, por mais 12 meses ;

- Na vigência do contrato, após a primeira renovação, o Réu vendeu o imóvel objecto do acordo de mediação, em 14/08/2017, antecedendo-o a outorga de contrato-promessa de compra e venda, celebrado em 26/07/2017 ;

- Sem que tenha sido dado qualquer conhecimento à Autora ;

- Tal venda foi realizada a sociedade comercial cujo gerente, na óptica das diligências desenvolvidas pela Autora, tinha-se mostrado interessado na aquisição, no mês de Março de 2017, tendo trocado informações com o mediador e discutido o preço ;

- Todavia, não se provou:

i. Que a Autora Tenha comunicado ao Réu a existência desse interessado e da proposta pelo mesmo formulada ;

ii. Que esse interessado estava em condições de celebrar o contrato de compra e venda nos termos gizados no contrato de mediação ;

iii. Que a Autora tenha apresentado o comprador ao Réu ;

- E provou-se que o Réu procedeu directamente à venda, sem intervenção da Autora ou de outro concorrente desta ;

- Ou seja, não resultaram provados factos que habilitem a concluir que a actividade desenvolvida pela Autora tenha contribuído de forma determinante para a celebração do negócio visado pela mediação, ou seja, que tenha sido ela, afinal, a concluir o negócio e que se tenha verificado impedimento imputável ao Réu na respectiva conclusão ;

- Ora, o direito à remuneração da mediadora só se adquire quando a sua actividade tenha contribuído para a celebração do negócio em termos causais ;

- O que a Autora não demonstrou, sendo que não demonstrou,

ainda, a violação da obrigação de exclusividade ;

- O que determina juízo de improcedência da acção.

Na pretensão apelatória em equação, a Recorrente enuncia, no essencial, o seguinte:

- atendendo ao não cumprimento do requisito formal do aviso prévio de 10 dias, o contrato de mediação imobiliária manteve-se em vigor para além do prazo inicial de 1 ano ;

- a matéria de facto provada (incluindo a resultante da impugnação apresentada) determina a existência de um nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pela Autora mediadora e a conclusão do negócio ;

- o que determina juízo de necessária procedência da acção, com consequente condenação do Réu no pagamento à Autora do valor da comissão constante da factura emitida.

Consignado o juízo sob sindicância, e o sustento da discórdia relativamente ao mesmo, comecemos por analisar o quadro legal.

#### - DO QUADRO LEGAL CONTRATUAL

A Lei n.º 15/2013, de 08/02, estabelece o Regime Jurídico a que fica sujeita a actividade de mediação imobiliária - RJAMI (os artigos 16º e 32º foram alterados pelo art.º 3º do DL n.º 102/2017, de 23/08).

Definindo o seu objecto, aduz o n.º 1, do art.º 1º, que *“a presente lei estabelece o regime jurídico a que fica sujeito o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária, conformando -o com a disciplina constante do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno”, acrescentando o art.º 2º, n.ºs. 1 e 2, no que concerne às definições, que:*

*“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 objeto bens imóveis.*

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

*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”.*

Especificamente no que concerne ao contrato de mediação imobiliária, o n.º 1 do art.º 16º impõe a sua obrigatoria outorga sob a forma escrita, sendo que dos elementos que constam obrigatoriamente no contrato constam, exemplificativamente, *“as condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou*

*percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável”, bem como “a referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente” – as alíneas c) e g), do n.º 2.*

*Acrescenta o n.º 3, do mesmo normativo, que “quando o contrato for omissivo quanto ao respetivo prazo de duração, considera -se celebrado por um período de seis meses”.*

*Por sua vez, prescrevendo acerca da remuneração da empresa, estatuem os n.ºs. 1 e 2, do art.º 19º, que:*

*“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”.*

*Em termos legislativos, urge considerar, igualmente, o estatuído na Portaria n.º 228/2018, de 13/08, que aprova o modelo de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais, referenciando o n.º 1, do art.º 2º que “a empresa de mediação imobiliária que opte por utilizar o modelo de contrato com cláusulas contratuais gerais anexo à presente portaria, que dela faz parte integrante, fica dispensada de submeter a aprovação prévia o contrato de mediação imobiliária”.*

*- DO CONTRATO de MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, da EXCLUSIVIDADE e da REMUNERAÇÃO*

*Referencia Hígina Orvalho Castelo – Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado, 2ª Edição atualizada, revista e aumentada, Almedina, 2023, pág. 43 e 44 – que o presente regime jurídico dá suficiente abertura a que “um contrato de mediação imobiliária se considere legalmente típico independentemente de a empresa de mediação ter assumido ou não uma obrigação e, no primeiro caso, independentemente do conteúdo da mesma obrigação (diligenciar por encontrar destinatário – meios -, ou encontrá-lo – resultado)”.*

*Acrescenta que na maioria dos contratos de mediação imobiliária outorgados e “no modelo aprovado pela Portaria 228/2018, de 13 de agosto, o mediador assume a obrigação de diligenciar no sentido de encontrar interessado no contrato que o seu cliente deseja celebrar, configurando-se, portanto, como obrigação de meios”.*

*Assim, “a celebração do contrato visado não faz parte da prestação do mediador, é um acontecimento externo à dita prestação. Constitui, como referido, circunstância futura e*

incerta, da qual as partes fazem depender um dos efeitos do contrato – a remuneração devida ao mediador, ou seja, a prestação do cliente”.

O que, conseqüentemente, “tem importantes conseqüências práticas, nomeadamente a de que não é necessário que o contrato visado seja celebrado *durante o período de vigência do contrato de mediação*, para que a mediadora tenha direito à remuneração”.

Entendimento que vem sendo jurisprudencialmente acolhido, ainda que com diversas e diferenciadas fundamentações, no sentido de reconhecer-se que “o mediador tem direito a ser remunerado desde que o contrato visado seja celebrado com interessado por si angariado durante a vigência do contrato de mediação (simples ou com exclusividade, é indiferente para o caso), mesmo que o contrato visado seja concluído após o termo da vigência do contrato de mediação” (sublinhado nosso).

Sintetiza o entendimento sufragado, consignando que a actividade de mediação “não incorpora a celebração do contrato visado, nem em representação do cliente, nem em nome próprio ; os eventuais atos jurídicos acessórios da actividade mediadoras poderão ser efetuados em representação do cliente se tiverem sido expressamente solicitados e se o poder representativo tiver sido conferido no contrato de mediação ; o mediador age como simples transmissor de informações e outras declarações das futuras partes”.

Maria de Fátima Ribeiro – *O Contrato de Mediação e o Direito do Mediador à Remuneração*, Revista de Direito Comercial on-line, de 13/07/2017, pág. 216 e 217 -, define a mediação como o contrato “pelo qual uma das partes se obriga a promover a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à conclusão de determinado negócio entre elas, mediante remuneração”, sendo que “a pessoa que se obriga a promover a celebração do negócio é o mediador, aquele que o contrata para o efeito é o comitente (ou solicitante) e aquele que o mediador interessa na conclusão do negócio pretendido é o terceiro (ou solicitado). A remuneração devida pelo comitente ao mediador é a comissão”.

Através de tal contrato, “o mediador obriga-se a aproximar o comitente de terceiros, estabelecendo os contactos necessários, informando e esclarecendo potenciais interessados no negócio pretendido”.

Por fim, Menezes Cordeiro – *Do Contrato de Mediação, in O Direito*, 139º, III, pág. 516 e segs. -, define em sentido amplo a mediação como “o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas de modo a que, entre elas, se estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo. Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação”.

Relativamente ao conteúdo do contrato de mediação, a transcrita alínea g), do n.º 2, do art.º 16.º, relativa àquele conteúdo contratual, ao prever acerca do regime de exclusividade, procede a uma modificação substancial dos deveres das partes.

Referencia Higinia Castelo – *Ob. cit.*, pág. 95 a 98 -, enfocar tal norma dois aspectos do contrato de mediação em regime de exclusividade: “por um lado, a sua *formação*, necessariamente sujeita à *forma escrita*; por outro, os seus *efeitos* concretos, cuja especificação se deixa na *disponibilidade das partes*, mas que têm de *constar obrigatoriamente do texto contratual*”.

Relativamente ao âmbito de tal cláusula, enuncia que a jurisprudência tem adoptado duas diferenciadas posições:

“- a cláusula de exclusividade impede a contratação de outras mediadoras e também a promoção direta do cliente, mas não impede o cliente de aceitar propostas que espontaneamente lhe sejam feitas por terceiros ;

- a cláusula de exclusividade impede a contratação de outras mediadoras, mas não impede o próprio cliente de procurar interessados no negócio pretendido”.

Ressalvando eventual entendimento contrário, decorrente da interpretação que venha a ser efectuada ao contratualizado em concreto, aduz que uma cláusula de teor idêntico à presentemente prevista no n.º 2, do art.º 4.º, do modelo aprovado pela Portaria n.º 228/2018, “afastará apenas a concorrência de outras mediadoras, deixando livre a iniciativa do próprio cliente”.

Justifica tal entendimento pelo facto do campo de regulamentação em causa ter como destinatária principal a “*atividade empresarial* da mediação imobiliária, devendo a cláusula em causa ser lida a esta luz”, bem como pelo facto de uma interpretação mais *lacta contender* “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”.

Todavia, ressalva que esta entendimento “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”.

Assim, em síntese, no contrato de mediação exclusiva “o cliente tem uma obrigação que não tem no contrato de mediação simples: fica impedido de recorrer a outras mediadoras (ou até, se for o caso, de ele próprio encontrar um interessado)”, sendo que a contrapartida mínima do cliente por esta obrigação, ao conceder o benefício da exclusividade, será “a vinculação do mediador á obrigação de prestar a atividade de mediação”.

Aduz Maria de Fátima Ribeiro – *ob. cit.*, pág. 248 a 250 – que as cláusulas de exclusividade são aquelas pelas “quais as partes

estabelecem que o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objecto o mesmo negócio (exclusividade simples), ou ainda pelas quais se prevê também que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio (exclusividade reforçada). Do ponto de vista temporal, a cláusula de exclusividade pode ser limitada no tempo (por um determinado período), ou ilimitada (por toda a duração do contrato de mediação)”.

Na percepção se estamos perante uma cláusula *duma* ou doutra natureza, impõe-se uma actividade interpretativa, na interpretação das circunstâncias estabelecidas e conhecidas pelas partes outorgantes, devendo considerar-se que, “na dúvida, a exclusividade é simples – pois deve resultar claramente do contrato que o comitente se abstém de procurar ele próprio o melhor negócio, dispondo-se a remunerar o mediador no caso em que o consiga directamente (e não em resultado da actividade de mediação)”.

Efectivamente, “não seria razoável partir do princípio de que o comitente não pode actuar na pendência de um contrato de mediação. Várias razões militam a favor desta tese: desde logo, se a solução fosse a oposta, o comitente ficaria impedido de conseguir o negócio pretendido, ainda quando vislumbrasse a oportunidade de o celebrar; ou, conseguindo-o e concluindo-o em violação da cláusula de exclusividade, seria devedor do pagamento da comissão ao mediador, mesmo não tendo este cumprido a obrigação de resultado a que se vinculou e sendo certo que o comitente dificilmente pode controlar a actividade do mediador e o grau de diligência empregado por este – pelo que se chegaria a um resultado que seria economicamente injusto; finalmente, o comitente corre sempre o risco de que o mediador, a qualquer momento e sem que aquele o possa evitar, ponha fim ao contrato de mediação, sem que tenha, entretanto, conseguido um terceiro interessado no negócio, pelo que a sua passividade não é exigível”.

No que concerne ao prazo do contrato, quando convencionado, referencia Higinia Castelo – *Ob. cit.*, pág. 101 a 103 – significar tal que o “contrato cessará automaticamente findo o acordado (ou supletivo) prazo, por *caducidade*”, mas também que “a existência de um prazo contratual significa que não pode ser posto termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária de uma das partes”, em consonância com a “regra fundamental *pacta sunt servanda*, positivada no art. 406 do CC”.

Acrescenta, porém, encontrar-se ocasionalmente “a defesa da chamada *revogabilidade* (entendida como possibilidade de cessação por declaração unilateral e discricionária, à semelhança do seu emprego no regime do mandato) do contrato de mediação, para se legitimar a desistência do cliente de celebrar o contrato visado”.

Todavia, ressalva que “livre *revogabilidade do contrato* e livre *desistência de celebração do contrato visado* pela mediação são coisas distintas e a segunda não implica a primeira. Isto torna-se claro se nos lembrarmos que a celebração do contrato visado não faz parte da prestação contratual da mediadora, sendo apenas uma circunstância de eventualidade de que depende o seu direito à remuneração”.

Assim, “o cliente da mediadora num contrato de mediação imobiliária é sempre livre de desistir da celebração do contrato visado (sem prejuízo de, em alguns casos de contrato de mediação em regime de exclusividade, poder ter que pagar a remuneração), mas não é livre de pôr fim a ao contrato antes do seu aprazado termo, por declaração unilateral e imotivada”.

Ou seja, “apesar de não poder *revogar* (cessar unilateral e discricionariamente) o contrato de mediação, com essa não revogação o cliente não fica sujeito à prática do contrato inicialmente visado e já não desejado. Assim, não se verificam, no contrato de mediação, as razões que levam a que o contrato de mandato seja sempre revogável”.

No que se reporta à remuneração, e para além do já consignado, o direito à remuneração por parte do mediador depende directamente da produção do “resultado pretendido pelas partes (de resto, consiste habitualmente numa percentagem do valor do contrato definitivo). Ou seja, para que se torne devida a remuneração acordada, não basta que o mediador tenha desenvolvido todos os esforços para a produção desse resultado, sendo ao invés necessário que esses esforços tenham conduzido à celebração do negócio visado e que o negócio assim celebrado tenha resultado directamente dessa actividade do mediador”.

Desta forma, e diferenciadamente com o opinado pela antecedente Autora, qualifica a obrigação do mediador como uma obrigação de resultado, pois “o mediador obriga-se a causar certo resultado, resultado esse que define a prestação, pelo que apenas existe cumprimento se o resultado vier a ocorrer em consequência da actuação do mediador. Nas obrigações de meios, ao invés, o devedor obriga-se a tentar adequadamente (praticando os actos adequados) causar o resultado, pelo que existe cumprimento quando o tenha assim tentado, ainda que o resultado não se tenha produzido, ou se tenha produzido devido a factos estranhos à sua actuação”.

Assim dependendo a remuneração do mediador do resultado da sua actividade, são três os requisitos, de necessária verificação cumulativa, para que aquela seja devida, nomeadamente “a actividade do mediador; a conclusão do contrato pretendido entre o comitente e um terceiro; um nexo de causalidade entre aquela actividade e a conclusão deste contrato”.

Relativamente ao primeiro dos pressupostos – actividade do mediador -, configura-se apenas como relevante “que essa

actividade (material) tenha sido causal do negócio que o comitente veio a celebrar com terceiro. Por outras palavras, não se exige nenhum grau de esforço específico, nem é necessário que o mediador intervenha em todas as fases do negócio. Porém, deve ter agido de modo a proporcionar a aproximação entre o comitente e o terceiro especificamente interessado no negócio que o comitente quer celebrar” (sublinhado nosso).

Indubitável parece ser a conclusão de que o terceiro dos pressupostos enunciados – *nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do contrato* – é aquele que maiores dificuldades e dúvidas coloca na determinação da existência do direito do mediador à remuneração.

Na identificação de tal nexo causal, “o critério determinante deverá ser o da ligação psicológica entre a actividade do mediador e a vontade de o terceiro concluir um contrato com o comitente – e a afirmação dessa ligação não deve ser posta em causa pelo lapso temporal entretanto decorrido entre o exercício da actividade e a conclusão do contrato, nem pelos factos ocorridos nesse período de tempo, v.g., a intervenção de um novo mediador”, ou seja, “será sempre necessário que a vontade do terceiro tenha sido determinada pela actuação do mediador” (sublinhado nosso).

Reconhecendo que este entendimento não é pacífico, outros autores entendem que “a mera indicação de um terceiro interessado na celebração do negócio em causa – que venha, efectivamente, a celebrar o negócio –, nos termos pretendidos, pode justificar o direito à remuneração, a menos que do contrato se retire que o mediador se obrigou a negociar o contrato pretendido pelo comitente”, situação em que, todavia, “o mediador deverá sempre estabelecer o contacto entre o comitente e o terceiro interessado (“pôr em contacto” as partes do eventual futuro negócio), para que, depois, estes prossigam eventualmente as necessárias negociações” (sublinhado nosso).

Assim, atenta a necessidade daquele nexo causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio, para que o direito à remuneração nasça na titularidade daquele, tal direito a ser remunerado não ocorrerá “se o negócio pretendido pelo comitente vier a ser concluído, mas com um terceiro que não foi “angariado” pelo mediador, não tendo a respectiva actividade de mediação sido causal na conclusão deste negócio (de modo a integrar-se de forma idoneamente determinada na cadeia dos factos que lhe deram origem. E é, naturalmente, ao mediador que cabe fazer a prova deste facto, por se tratar de um facto constitutivo do seu direito” (realce nosso).

Acrescenta, ainda, que situação mais delicada e complexa na determinação da existência do direito do mediador à remuneração, com alguma atinência ao caso *sub judice*, ocorre na “situação em que o comitente denuncia o contrato de mediação

(na ausência de cláusula em sentido diverso, o contrato de mediação é revogável por qualquer das partes) e vem, mais tarde, a celebrar o contrato pretendido com um terceiro, terceiro esse que se interessou pelo negócio por força da actividade que o mediador desenvolveu ainda na vigência do contrato de mediação – sobretudo porque não é absurdo considerar que a denúncia deste contrato pode ter tido, precisamente, esta motivação. Nestes casos, ou se afasta o direito à remuneração, uma vez que o contrato entre o comitente e um terceiro foi celebrado já depois de extinto o contrato de mediação; ou se entende que o direito à remuneração existe sempre que e apenas quando se verifique o nexo de causalidade entre a actividade exercida, na vigência do contrato de mediação, pelo mediador e a celebração do contrato pretendido entre a outra parte e um terceiro” – Maria de Fátima Ribeiro, *ob. cit.*, pág. 243 (parte final) a 247 (sublinhado nosso). A propósito da remuneração, aduz Higinia Castelo – *ob. cit.*, pág. 138, 139 e 145 a 147 – que é a própria celebração do contrato visado (e a sua reconhecida perfeição que traduz eficácia) que faz nascer para o mediador o direito à remuneração, ou seja, não sendo outorgado o contrato visado, o mediador não tem o direito a ser remunerado.

O contrato de mediação “é plenamente eficaz desde o momento da sua celebração e não tem a sua eficácia ameaçada por qualquer ocorrência futura e incerta. O que nele se passa é que *um* dos seus efeitos, o nascimento do direito a uma das prestações, concretamente, a remuneração do mediador, está dependente de um evento futuro e incerto: a celebração do contrato visado (regra que comporta exceção no âmbito de alguns contratos com cláusula de exclusividade). A celebração do contrato visado depende das atuações do cliente e de um terceiro e permanece na disponibilidade destes.

O contrato de mediação não se classifica como contrato condicional em sentido próprio, mas incorpora uma condição atípica, ou circunstância de eventualidade, cuja ocorrência é necessária à produção de um dos seus efeitos jurídicos principais, o dever de remunerar.

Por causa desta circunstância, que coloca a remuneração na dependência da celebração do contrato visado, o mediador corre um risco específico de não ser remunerado, mesmo tendo cumprido escrupulosamente a sua prestação. Daí a frequente classificação do contrato de mediação como aleatório”.

Com efeito, os contratos aleatórios “são aqueles em que, no momento da sua celebração, a existência e/ou a extensão da prestação de uma ou de ambas as partes está, por estipulação contratual, dependente de um facto incerto quanto à sua verificação (*incertus an*) ou quanto ao momento dessa verificação (*incertus quando*), o que gera incerteza sobre o resultado económico do contrato, para ambas as partes”.

Todavia, ressalva, no contrato de mediação “a sua finalidade económico-social é a da troca de um serviço por um preço. O risco adveniente de o direito à remuneração estar dependente de um evento futuro e incerto não constitui a finalidade do contrato, mas apenas uma forma de o cliente se assegurar facilmente, sem custos, de que apenas paga se a parte contrária tiver cumprido satisfatoriamente a sua obrigação. Trata-se, a um tempo, de um mecanismo *autocoercivo*, gerador de um empenho acrescido do mediador no desenvolvimento de uma atividade eficaz, e de um mecanismo de segurança para o cliente que nada terá de pagar se não quiser aproveitar a oportunidade comercial encontrada pelo mediador (ressalvados alguns casos de contrato com cláusula de exclusividade), tendo em ambos os casos contrapeso o normalmente elevado valor da remuneração”.

Todavia, a remuneração no âmbito dos contratos de mediação com cláusula de exclusividade, possui algumas particularidades, fruto do legalmente estipulado no transcrito n.º 2, do art.º 19º, da Lei n.º 15/2013, de 08/02.

Nas palavras de Maria de Fátima Ribeiro - *ob. cit.*, pág. 250 a 252 –, “a exigibilidade da remuneração e a eventual existência de uma cláusula de exclusividade estão intimamente ligadas: pela cláusula de exclusividade, as partes determinam que o mediador terá direito à remuneração se o contrato pretendido for celebrado durante o período de exclusividade acordado. No caso da exclusividade simples, tal acontecerá sempre que esse contrato tenha sido celebrado em consequência da actividade de outro mediador, mas já não quando resulte da actuação do próprio comitente. Na vigência de uma cláusula de exclusividade reforçada, o direito do mediador existe, qualquer que tenha sido a origem da actividade que levou à conclusão do negócio”.

Assim, a “função da cláusula de exclusividade é, em qualquer caso, tão só a de afastar a necessidade de demonstração do nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a conclusão desse negócio. Por outras palavras, também na presença de uma cláusula de exclusividade, o mediador só adquire o direito à comissão quando estejam presentes todos os requisitos necessários para a sua constituição. Nomeadamente, o mediador deve ter desenvolvido a actividade a que se obrigou; simplesmente, a existência desta cláusula “autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio””.

Ou seja, dever-se-á entender que “a cláusula de exclusividade afasta apenas a necessidade de demonstração do nexo de causalidade entre a actividade do mediador e o contrato celebrado entre o comitente e um terceiro – o mesmo é dizer que o mediador apenas terá direito à remuneração se provar que desenvolveu a sua actividade” (sublinhado nosso).

**Acresce, em diferenciada posição relativamente à demais Autora anteriormente citada, nada impedir que o comitente possa, dentro do período de vigência do contrato de mediação exclusiva, proceder à revogação do contrato de mediação outorgado, pois, “se o comitente tem toda a liberdade de concluir ou não o negócio “angariado” pelo mediador, não faria sentido que não pudesse fazer cessar o contrato de mediação em qualquer altura. E, recorda-se, denunciado o contrato pelo comitente, não responde este pelo tempo dispendido pelo mediador na sua actividade, nem tampouco pelas despesas em que este haja incorrido para o efeito”.**

**Nesta situação coloca-se igualmente a questão de saber “quais são as consequências da celebração, por este, do contrato pretendido, após ter revogado o contrato de mediação. A questão (já tratada supra) apresenta, na presença desta cláusula, uma maior complexidade, pelo que às possíveis soluções que já foram expostas em sede de análise das implicações da denúncia do contrato sobre o direito do mediador à remuneração cabe acrescentar a possibilidade de se admitir o reconhecimento do direito à comissão, mesmo quando não se prove que a conclusão do negócio ficou a dever-se à actividade do mediador – sobretudo porque não é absurdo considerar que a denúncia do contrato de mediação pelo comitente pode ter sido motivada, precisamente, pela sua vontade de evitar os efeitos de uma cláusula de exclusividade (em virtude de, por hipótese, um outro mediador ter, entretanto, conseguido identificar um terceiro interessado no negócio)”.**

**Acrescenta Hígina Castelo - *ob. cit.*, pág. 148 a 152 –, que esta normativo consagrado no n.º 2, do art.º 19º, da Lei n.º 15/2013, de 08/02, “introduz na disciplina contratual uma diferença significativa relativamente ao regime geral do contrato de mediação, no qual a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. No regime geral, não se celebrando o contrato visado, ainda que por causa imputável ao cliente, não nasce o direito à remuneração, pois o cliente mantém intacta a sua liberdade de contratar (balizada apenas, nos termos gerais, perante o terceiro, pelo dever de boa fé nas negociações). Tendo sido estipulada uma cláusula de exclusividade num contrato de mediação celebrado com o proprietário ou arrendatário trespasante, o panorama altera-se. Neste caso, a remuneração da mediadora não depende do evento futuro e incerto constituído pela celebração do contrato visado, quando este evento não se concretize por causa imputável ao cliente. Trata-se de uma característica de regime própria dos contratos de mediação com exclusividade, que se repete em vários pontos do globo. A remuneração da mediadora depende aqui quase unicamente do cumprimento da sua obrigação (*diligenciar no sentido de encontrar interessado*) e do sucesso desta**

*(apresentação de interessado)”*.

Desta forma, a grande diferença entre o regime geral do contrato de mediação e o regime do contrato de mediação com cláusula de exclusividade reside no seguinte ponto: enquanto que no primeiro “a remuneração do mediador é condicionada pela celebração do contrato visado, evento externo à prestação e que está na disponibilidade do cliente e de um terceiro”, no segundo “a remuneração do mediador, não se celebrando o contrato visado por causa imputável ao cliente, depende apenas do cumprimento bem sucedido da sua obrigação”.

Acrescenta ser de enfatizar que “a aplicação da norma contida neste n.º 2 implica a prova da efetiva obtenção de alguém genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação. Como se afirma no Acórdão do TRP de 03/07/2014, proc. 563/13.0TBVCD.P1, «[p]ara que exista, nesta hipótese, direito a remuneração, é exigível, todavia, que o negócio esteja não somente perspectivado, mas acertado, isto é, que haja um interessado efetivo para o mesmo, que aceite as condições do vendedor»”.

Nas situações de incumprimento por parte do comitente/cliente, este, “violando o direito de exclusividade da mediadora, contrata com outra mediadora e vem efetivamente a celebrar o contrato desejado com interessado angariado por esta última (ou, violando dever de exclusividade absoluta, celebra o contrato visado com interessado por si mesmo encontrado), *impossibilitando assim a prestação da mediadora exclusiva*, na medida em que faz desaparecer o objeto para o qual lhe tinha pedido que encontrasse um interessado”.

Nesta situação, incumbe ao comitente “a obrigação de pagar à mediadora exclusiva a remuneração acordada”, solução que decorre da aplicação das regras gerais sobre o incumprimento das obrigações, sendo que tal exclusividade “permite que se prescindia do estabelecimento donexo causal entre a atividade mediadora e o contrato celebrado”.

Assim, incumprindo o comitente a cláusula de exclusividade, pois celebra o contrato visado com terceiro angariado por mediadora terceira, ou por si angariado, em situação de exclusividade absoluta, “a cláusula de exclusividade permite que se prescindia do estabelecimento do nexocausal entre a atividade mediadora e o contrato celebrado”.

Todavia, estando-se perante um contrato de mediação com cláusula de exclusividade simples ou relativa (que apenas afasta a concorrência), “a remuneração da mediadora exclusiva depende do sucesso do cumprimento da sua prestação, aferida pelo nexocausal entre ela e o contrato celebrado. São deste tipo as situações em que se discute se o contrato foi celebrado com interessado encontrado pelo próprio cliente se por interessado encontrado

pelo mediador”.

Nestas situações, “para determinar a quem é imputável a descoberta do interessado com quem o contrato visado é celebrado, há que aferir do cumprimento da prestação do mediador, verificando nomeadamente se se consegue estabelecer um nexo de causalidade entre ela e o contrato celebrado. Embora a existência de uma cláusula de exclusividade relativa faça, nestes casos, presumir a existência desse nexo” (sublinhado nosso).

Exposta uma visão doutrinária acerca das questões em controvérsia, analisemos algum entendimento jurisprudencial que igualmente as tenha abordado.

O que efectuaremos por referência cronológica a várias arestos, e consoante os Tribunais em equação (todos in [www.ggsi.pt](http://www.ggsi.pt)):

- do Supremo Tribunal de Justiça:

- de 10/10/2002 – Relator: Moitinho de Almeida, Processo n.º. 02B2469 -, no qual se sumariou que 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 o terceiro, facilitando o negócio” (sublinhado nosso) ;

- de 06/12/2012 – Relatora: Ana Paula Boularot, Processo n.º. 370001/09.6YIPRT.L1.S1 -, que, configurando o contrato de mediação como uma subespécie do contrato de prestação de serviços, ao qual se aplicaria, com as necessárias adaptações, as regras do mandato, referencia que “na base do conceito de conclusão no âmbito do contrato de mediação está a ideia de «acabamento», o que significa que aquela só se considera finda quando o negócio visado se extinga pela sua efectivação, sendo que a causalidade ocupa nesta sede um lugar de extremo relevo, pois a mesma deve intercorrer entre a actividade desenvolvida pelo mediador (no caso sujeito a Autora/Recorrida) e a conclusão do negócio entre a Ré/Recorrente e a Ana-Aeroportos, não em termos de uma coincidência perfeita (pelo menos nos casos em que tal não foi configurado pela partes) pela razão de ser opinião comum de que esta não é necessária, sendo necessário antes que a entidade mediadora consiga a adesão do terceiro à celebração do negócio (...)” ;

- de 12/12/2013 – Relator: Granja da Fonseca, Processo n.º. 135/11.4TVPRT.G1.S1 -, tendo-se sumariado que “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”. Acresce que 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”,

aditando-se que “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” (sublinhado nosso) ;

- de 11/07/2019 – Relatora: Maria da Graça Trigo, Processo n.º 28079/15.3T8LSB.L1.S1 -, no qual se defendeu que no contrato de mediação imobiliária, o direito da mediadora à remuneração contratual não é contrapartida do cumprimento da obrigação de meios a que se vinculou, nem sequer da verificação do resultado de obtenção de efectivos interessados na aquisição do imóvel. Com efeito, só existe o direito à remuneração se o contrato visado vier a ser celebrado, desde que se verifique entre a actividade da mediadora e o dito contrato um nexo de causalidade.

Acerca do enunciado nexo causal, citando Carlos Lacerda Barata – *Contrato de Mediação, in Estudos do Instituto do Direito do Consumo*, Vol. I, Almedina, 2002, pág. 203 -, aduz 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. Todavia, o mediador não assume já o risco da boa execução do contrato promovido, sendo indiferente, para o efeito, o cumprimento ou incumprimento contratual”.

Apelando, igualmente, ao entendimento de Higinia Castelo, em diferenciada obra – *O Contrato de Mediação*, Almedina, Coimbra, 2014, págs. 298 e 299 -, consigna-se ser necessário “que a actividade do mediador tenha contribuído para essa celebração, ou seja, que se verifique um nexo entre a sua actividade e o contrato a final celebrado, aferindo-se o cumprimento do mediador pela existência desse nexo. A necessidade de um tal nexo decorre dos compromissos assumidos pelas partes no âmbito da relação contratual de mediação imobiliária e é incansavelmente lembrada pela jurisprudência. Tem por função afastar a retribuição quando o nexo causal não se estabelece, mas também mantê-la quando, após o seu estabelecimento, actos alheios ao comportamento do mediador conduzem à sua aparente quebra” ;

- de 17/06/2021 – Relator: Vieira e Cunha, Processo n.º 8373/19.5T8LSB.L1.S1, com voto de vencido do Exmo. Conselheiro Fernando Baptista -, onde se sumariou que no

contrato de mediação imobiliária, “fazendo o cliente cessar o contrato imediata e imotivadamente, deverá pagar a remuneração à mediadora se vier a celebrar o contrato visado graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual, ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período do contrato”.

Todavia, para que haja direito à remuneração, “é necessário que haja uma relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato objecto da mediação”, pelo que “se não existe continuidade negocial, nexos de continuidade lógica entre os negócios apresentado e concluído, diversos pelos responsáveis, pelos termos do negócio, pelo tempo decorrido, pela capacidade negocial e de concretização do acordo revelada pelas partes, inexiste direito à remuneração” (sublinhado nosso). O que evidencia a clara necessidade de existência de continuidade negocial ou nexos de continuidade lógica entre os negócios apresentado (pela mediadora) e concluído (pelo comitente).

Acrescenta que neste contrato não pode qualquer das partes “fazer cessar esse contrato imediatamente ou para momento anterior ao termo do prazo contratual, por declaração unilateral e imotivada”, pelo que, fazendo-o o comitente/cliente, em caso de contrato de mediação com cláusula de exclusividade, ficará obrigado a pagar á mediadora a remuneração nas seguintes situações:

“a) Tal como no contrato de mediação simples, se o cliente vier a celebrar o contrato visado graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual (nomeadamente por o celebrar com interessado que a mediadora lhe apresentou durante o prazo do contrato), ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período do contrato;

b) Se o cliente, incumprindo o contrato de mediação com cláusula de exclusividade, celebrar contrato de mediação com outra mediadora e vier a celebrar o contrato visado com terceiro apresentado por esta outra mediadora durante a vigência do contrato incumprido – retribuirá a mediadora exclusiva nos termos do disposto no art. 795, n.º 2, do CC;

c) Sendo o cliente da empresa de mediação o proprietário ou o arrendatário trespasante do imóvel objeto do contrato visado, se, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresentar ao cliente pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato visado, e o cliente não o celebrar por causa que lhe seja imputável – há direito à remuneração nos termos do art. 19, n.º 2”.

Desta forma, para que haja direito à remuneração por parte da empresa mediadora, é mister que exista “uma relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato, ou seja, se puder afirmar-se que a empresa mediadora contribuiu para a conclusão ou perfeição do contrato”.

Por outro lado, surge evidente que a mera estipulação de cláusula de exclusividade, “desacompanhada de qualquer estipulação que o afaste, não impede o vendedor (e comitente) de proceder, ele próprio, à descoberta de interessados, com eles firmando o negócio visado - nada sendo especificamente estipulado (nos termos do artº 16º nº2 al.g) Lei nº 15/2013)”, ou seja, a estipulação daquela cláusula “apenas afasta a concorrência de outros mediadores e não a própria actividade do cliente; a regra encontra-se na cláusula de exclusividade simples (e não na cláusula de exclusividade absoluta/reforçada) – a exclusividade simples impede o cliente de recorrer a outras mediadoras, mas não o impede de encontrar ou de ser encontrado por um interessado” (sublinhado nosso).

Em tal aresto, após análise da plataforma factual provada, consignou-se inexistirem indícios “de actuação maliciosa ou que permitam a imputação pela não consumação de transação arranjada pela mediadora”, pelo que, em face dos factos apurados, entendeu-se não ser caso “de falar em presunção (natural ou de primeira aparência) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio”.

No lavrado voto de vencido, citando-se obra do próprio Exmo. Adjunto vencido – Fernando Baptista, *Manual da Mediação Imobiliária*, Almedina -, começou por referenciar-se que 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”.

Assim, “por regra e sem prejuízo das excepções previstas na lei, tem sido entendimento generalizado na jurisprudência que o mediador, no contrato de mediação imobiliária, só tem direito à remuneração/comissão convencionada com o comitente/cliente verificados vários pressupostos (ali elencados), entre os quais, a existência de nexo causal: a celebração do negócio visado deve ser o corolário ou a consequência da actividade do mediador (no âmbito da mediação)”.

Pelo que, no que se reporta ao preenchimento do nexo causal:  
“- Basta que o trabalho do mediador tenha contribuído/influído decisivamente para a conclusão do negócio (causa determinante);  
- Não é necessário que a actividade do mediador seja a única causa determinante da realização ao negócio pretendido pelo comitente.

- Muito menos é necessário que a intervenção do mediador constitua a causa exclusiva (da celebração do negócio), pois pode haver outras concausas concorrentes - afirmação que se justifica na hipótese de intervenção de vários mediadores”.

Ademais, acresce, ainda, que:

“- O direito à remuneração não impõe que o mediador esteja presente até à conclusão do negócio, bastando ao mediador a prova do nexo causal entre a sua actividade e a conclusão do negócio,

- ..... ainda que os termos do contrato tenham resultado, eventualmente, de negociações directas entre os interessados que o mediador pôs em contacto.

- Como se não exige que a actividade do mediador, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta.

- Precisamente por causa desse nexo causal, pode uma remuneração ser devida ao mediador mesmo que o contrato principal tenha sido concluído depois de resolução do contrato pelo mediador.

- Da mesma forma que pode subsistir o nexo causal apesar de ter havido uma interrupção temporária nas negociações entre o principal e o potencial comprador.

- Preenchido que esteja o nexo causal, o direito à remuneração não deixa de se manter no caso de ter lugar uma quebra aparente desse mesmo nexo (por via de actos alheios ao comportamento do mediador).

- Sendo, por outro lado, irrelevante, ou pouco relevante, o tempo decorrido entre as diligências do mediador e a conclusão do contrato principal”.

Ou seja, para que se estabeleça o enunciado nexo causal, é mister que a actividade desenvolvida pela mediadora tenha tido influência determinante no negócio que a final venha a concretizar-se, isto é, tal actividade deve integrar-se de forma idoneamente determinante na cadeia factual que veio a desembocar na outorga do negócio visado.

No respeitante à revogação unilateral do contrato de mediação, aduz que “a generalidade da doutrina pátria 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”.

Todavia, ressalva, ser distinta a situação da mediação imobiliária simples da mediação exclusiva, entendendo que “ao contrário do que ocorre no contrato de mediação imobiliária simples em que, salvo estipulação em contrário, o contrato deve considerar-se revogável, já no regime de exclusividade, entendemos que a revogação unilateral não é possível. É que, no contrato de mediação com cláusula de exclusividade, sendo estipulado prazo de vigência, a revogabilidade ad nutum conduziria à inutilização da cláusula.

Como tal, a remuneração é devida à mediadora se o cliente vier a

celebrar o contrato visado devido à actividade desenvolvida pela mediadora no período contratual e ainda que o mesmo seja celebrado já depois de decorrido tal período”.

Ou seja, “no contrato de mediação com exclusividade não é possível a cessação unilateral e discricionária do mesmo (isto é, não fundamentada ou imotivada), destinada a produzir efeitos imediatos ou em momento anterior ao termo do prazo do contrato”.

Pelo que, “o direito à remuneração existe sempre que se verifica o nexa de causalidade entre a actividade exercida, na vigência do contrato de mediação, pelo mediador e a celebração do negócio visado entre o cliente e um terceiro, mesmo que tais efeitos só se produzam após a cessação do contrato de mediação (v.g., por revogação unilateral). E é assim, quer se trate de mediação simples, quer de mediação exclusiva. ... – a boa fé e lisura que devem comandar a elaboração e execução dos contratos não se coadunam com a pretensão do comitente em, por via duma pretensa revogação unilateral, se vir a aproveitar do trabalho desenvolvido pela mediadora na vigência do contrato, no fito de evitar pagar-lhe a comissão acordada»” (sublinhado nosso).

Desta forma, conclui-se, “o nexa de causalidade adequada e o correspondente direito à retribuição acordada não são excluídos pelo facto de as negociações encetadas com a colaboração da mediadora Autora terem sido rompidas (reitera-se que, *in casu*, o foram pelo Réu, de forma imprevista e quando o contrato ainda estava em pleno período de vigência!) e retomadas mais tarde com sucesso, agora sem a participação daquela, desde que o desenvolvimento subsequente de tais negociações possa ser reconduzido, face a um critério de continuidade lógica, à anterior actividade do mediador” ;

- de 12/04/2023 – Relator: Jorge Arcanjo, Processo nº.

11768/19.0T8LSB.L1.S1 -, no qual se sumariou que no “contrato de mediação imobiliária, para a obrigação do pagamento da remuneração pelo comitente é hoje incontroversa a exigência do nexa causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio.

II - No contrato de mediação com a cláusula de exclusividade simples, o comitente não está impedido de proceder ele próprio à angariação de interessado.

III - O direito de remuneração do mediador no âmbito de um contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade em que o contrato visado não se concluiu pressupõe que a causa da não conclusão seja imputável ao comitente.

IV - Não tem direito à remuneração a mediadora que angariou um interessado para a compra e venda de um prédio urbano, pertencente ao proprietário/comitente, demonstrando-se que o negócio não se realizou por perda de interesse do terceiro” (sublinhado nosso) ;

- de 27/04/2023 – Relatora: Fátima Gomes, Processo n.º 8387/19.5T8ALM.L1.S1 -, que confirmou a decisão proferida por este Tribunal da Relação de Lisboa, para cuja fundamentação remeteu, reproduzindo-a.

Assim, procurando decidir acerca da possibilidade de estabelecer um nexo causal entre a actividade exercida pela mediadora e a celebração do contrato visado pelos comitentes/clientes, partiu da análise dos seguintes elementos essenciais: “entre as partes foi celebrado um contrato de mediação imobiliária sem sujeição ao regime da exclusividade do mediador, por a clausula de exclusividade ter sido excluída, por violação do regime das CCG; o contrato de mediação obriga a desenvolver uma actividade de procura de destinatários interessados na celebração do contrato visado – obrigação de meios – discutindo se a obrigação de procura de clientes é um dever ou se estará na sua disponibilidade envidar esforços nesse sentido ou não, sabendo que a sua remuneração depende desse esforço e da concretização do negócio que venha a obter; que o direito à remuneração estaria dependente da concretização do negócio visado com o contrato de mediação – art.º 19.º, n.º1 da Lei 15/2013 – e desde que seja possível estabelecer um nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pela mediadora e o sucesso dela em termos de negócio pretendido ser concretizado, o que envolveria a demonstração factual de que a actividade da mediadora contribuiu de forma importante para o processo decisório dos interessados, determinando-os à celebração do negócio; que a demonstração de tal nexo de causalidade seria da responsabilidade da autora – art.º 342.º, n.1 do CC.” (sublinhado nosso).

- Dos Tribunais de Relação:

- da RG de 04/06/2013 – Relator: Fernando Fernandes Freitas, Processo n.º 1264/12.2TBBCL.G1 -, tendo-se sumariado, acerca da liberdade do comitente poder, por si, proceder à venda, mesmo no regime de exclusividade, que “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 (sublinhado nosso) ;  
- da RP de 01/07/2014 – Relatora: Maria João Areias, Processo nº. 19005/12.2YIPRT.P1 -, no qual se defendeu a possibilidade do comitente, num contrato de mediação em regime de exclusividade, poder, por si só, proceder directamente, e sem intermediação da mediadora, à venda do imóvel, salvo se tal impossibilidade for expressamente acordada.

Noutro âmbito, sumariou-se que “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 atividade a única causa determinante da cadeia de atos que deram lugar ao negócio pretendido, contribuiu para ela” ;

- da RC de 09/09/2014 – Relator: Carlos Moreira, Processo nº. 1421/12.1TBTNV.C1 -, que configurando como um dos pressupostos essenciais do contrato de mediação imobiliária a existência de uma relação de causalidade entre a actividade do mediador e o negócio visado celebrado, especifica, sumariando, que 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” (sublinhado nosso) ;

- desta RL de 25/02/2021 – Relatora: Ana de Azeredo Coelho, Processo nº. 28111/17.6T8LSB.L1-6, citado nas alegações recursórias -, que, relativamente ao nexo causal justificativo da atribuição da remuneração à mediadora, aduz que analisando o conceito jurídico de causalidade e “partindo dos conceitos de condição de ocorrência de um facto e causa do mesmo, as teses, desenvolvidas sobretudo no âmbito da responsabilidade civil, dividiram-se entre dois grandes grupos, consoante aceitavam como causa todas as condições sem as quais o facto não teria ocorrido (doutrina da equivalência das condições ou da *conditio sine qua non*) ou, pelo contrário, distinguiram de entre as condições aquelas que podiam merecer o qualificativo de causa (doutrinas selectivas)”.

Acrescenta que a “doutrina da causalidade adequada oferece o enquadramento para a apreciação do nexo causal que seja a um tempo suficiente robusto para não se reconduzir à condição *sine qua non*, conseguindo do mesmo passo não desprezar a actividade que, isolada ou em conjunto com outras, possibilitou o negócio”. Citando Manuel Salvador - *In Contrato de Mediação*, Petrony,

Lisboa, 1964, p. 106 (olvidam-se as notas de rodapé) -, adita que “a actividade do mediador deve fazer parte das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio.

*Daí que não tenha valor a actuação respeitante a um ciclo anterior e distinto daquele a que pertence a conclusão levada a efeito (vide rubrica Causalidade onde se defende que o abandono das negociações e seu recomeço pode não significar a existência de ciclos distintos).*

O que mais adiante explicita, citando Turrettini, ao afirmar *que não é necessária a continuidade do nexo causal e também que «não é indispensável que o mediador tenha colaborado até ao final das negociações; basta que tenha conduzido as partes ao ponto em que a conclusão do contrato surge como possível».*

*Acrescenta aquele autor que a valorização deve ser feita «de um ponto de vista substancial e não formal, pois que o nexo entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio pode, às vezes, parecer interrompido em virtude das circunstâncias mais díspares de tempo, de lugar, de pessoas e até do objecto do negócio tratado, sem que na verdade a eficácia causal deixe de verificar-se»* (sublinhado nosso).

Sendo certo, ainda, não depender o direito à remuneração da mediadora da circunstância de parte das negociações e conclusão do contrato visado terem sucedido após o termo ou cessação do contrato de mediação outorgado ;

- da RC de 15/12/2021 – Relatora: Helena Maria Melo, Processo nº. 7403/20.2YIPRT.C1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), citado nas alegações recursórias -, no qual se sumariou que “no contrato de mediação, a actividade do mediador não tem de ser a única que conduziu à celebração de um contrato, tendo apenas que ter contribuído para esse desfecho.

II) Tal actividade poderá ter consistido no dar o nome do potencial comprador ao vendedor e em efectuar uma visita com o potencial comprador, dando-lhe a conhecer o imóvel.

III) Para que o mediador tenha direito à remuneração contratada não é necessário que a concretização do negócio se realize na vigência do contrato de mediação” (sublinhado nosso).

Com base no exposto entendimento doutrinário e jurisprudencial, podemos enunciar as seguintes directrizes ou princípios norteadores:

- no âmbito do contrato de mediação imobiliária, o direito do mediador a ser remunerado nasce, no essencial, com a outorga do contrato visado, desde que com interessado ou terceiro por si angariado durante a vigência do contrato de mediação ;

- tal direito à remuneração existe ainda que o contrato visado venha a ser concluído ou celebrado após o terminus da vigência do contrato de mediação ;

- o contrato de mediação, por princípio, não incorpora a celebração do contrato visado ;

- e pode ser simples ou em regime de exclusividade, podendo ainda esta subdividir-se entre exclusividade simples e exclusividade reforçada ;
- no âmbito do contrato sob o regime de exclusividade, têm sido defendidos dois entendimentos, com diferenciado âmbitos de abrangência: assim, num deles, a existência de cláusula de exclusividade impede o comitente não só de contratar outras mediadoras, como ainda o próprio de promover directamente o negócio, ainda que possa aceitar propostas feitas espontaneamente por terceiros; noutro entendimento, menos limitativo, o comitente fica apenas impedido de contratar outras mediadoras, mas pode procurar interessados no negócio visado ;
- por princípio, e mesmo em situações dúbias de estar convencionada cláusula de exclusividade duma ou doutra natureza, deve entender-se, tendo por subjacente o princípio da autonomia privada, na sua vertente de liberdade contratual, que o comitente apenas fica impedido de contratualizar com outras mediadoras (ou seja, que a cláusula de exclusividade é simples), podendo, por si, obter directamente interessados no negócio que pretende consumir, ou de ser encontrado por interessados ;
- o que apenas não sucederá caso estejamos perante expressa, clara e devidamente explicitada outorga de cláusula de exclusividade reforçada ;
- para que o mediador tenha direito à remuneração decorrente da sua actividade, urge preencherem-se três requisitos de cumulativa verificação, nomeadamente:
  - O desempenho da sua actividade ;
  - A conclusão do contrato visado entre o comitente e terceiro ;
  - A existência de um nexo de causalidade entre a actividade desempenhada pelo mediador e a conclusão ou efectivação do contrato visado ;
- nos casos em que exista convencionada cláusula de exclusividade, tal remuneração é ainda devida ao mediador quando o negócio visado não se concretize por causa imputável ao comitente, cliente da mediadora ;
- exigindo-se, todavia, nesta situação, para que exista direito à remuneração, que o negócio esteja não apenas perspectivado, mas acertado, ou seja, que exista um terceiro interessado efectivo que tenha aceite as condições estabelecidas pelo comitente ;
- o preenchimento do terceiro requisito é aquele que vem merecendo maiores dificuldades e divergências, quer doutrinárias quer jurisprudenciais, concretamente no aferir do nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do contrato ;
- entre as concretas tentativas da sua densificação ou preenchimento, com variadas nuances de diferenciado grau de exigência, parece ser de considerar que:
  - a actividade material do mediador tenha sido causal do negócio

que o comitente venha a outorgar com um terceiro, ou seja, o mediador deve ter actuado de modo a proporcionar efectiva aproximação entre o comitente e o terceiro interessado no negócio ;

- que tenha ocorrido uma ligação ou conexão psicológica entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a formação da vontade do terceiro em efectivar o contrato com o comitente, isto é, que esta vontade tenha sido determinada pela actividade daquele ;
- deva existir, pelo menos, indicação do mediador ao comitente do terceiro interessado que veio a concluir o negócio, exigindo-se, todavia, nesta situação, que seja o mediador a estabelecer o contacto entre comitente e interessado, efectuando a ponte entre ambos, de forma a que estes prossigam e concluam as negociações ;
- a causalidade deve intercorrer entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão negocial entre comitente e terceiro, no sentido daquele lograr a adesão do terceiro à celebração do negócio visado, ou seja, que o mediador tenha desenvolvido actividade que haja influído, decisivamente, para a conclusão do negócio visado ;
- ocorra uma necessária relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão ou perfeição do contrato visado, de forma a poder-se afirmar que o mediador contribuiu para aquela conclusão ou perfeição ;
- o trabalho ou actividade do mediador tenha contribuído/ influído, de forma decisiva e como causa determinante, para a conclusão do negócio, ou seja, a actividade do mediador deve-se integrar de forma consequencial na cadeia factual que veio a eclodir na outorga do contrato visado ;
- ocorra demonstração factual de que a actividade desenvolvida pelo mediador contribuiu de forma importante, em termos de nexos causal, para o processo decisório do terceiro interessado, determinando-o à outorga do contrato visado ;
- o mediador alegue, e prove, factualidade que revele a sua concreta participação no processo que conduziu à concretização do negócio, de forma a poder concluir-se que, apesar de não ser a única causa determinante da cadeia factual que conduziu à outorga do negócio, contribuiu para a mesma ;
- o que sucederá, exemplificativamente, quando o mediador indique a pessoa disposta a fazer o negócio exigido pelo comitente, tendo logrado a sua adesão a tal celebração, ou que tenha meramente conduzido as partes a um ponto em que a conclusão do negócio visado surge como concretamente possível, acabando por consumir-se ;
- assim, inexistindo tal nexos causal, inexistente o direito à retribuição, mas esta deve manter-se nas situações em que, estabelecido tal nexos, comportamentos alheios ao mediador conduzem a uma sua aparente quebra ;

- por se tratar de um facto constitutivo do seu direito, incumbe ao mediador o ónus probatório da existência de tal nexa causal entre a actividade por si desenvolvida e a conclusão do negócio visado ;
- mesmo aceitando-se que o contrato de mediação é livremente revogável a todo o tempo (nomeadamente pelo comitente, e mesmo que exista convencionada cláusula de exclusividade), tendo o comitente operado tal revogação e vindo posteriormente a celebrar o contrato visado com terceiro que se interessou pelo negócio em consequência, e por causa, da actividade desenvolvida pelo mediador na vigência do contrato de mediação, este mantém plenamente o direito à remuneração ;
- estando-se perante contrato de mediação com outorga de cláusula de exclusividade simples ou relativa, esta permite, *prima facie*, a afirmação de uma presunção natural ou de facto de que a actividade do mediador contribuiu para a efectiva aproximação entre o comitente e o terceiro, ou seja, basta ao mediador provar, para ter direito à remuneração, que desempenhou a sua actividade, sem necessidade de efectiva necessidade de demonstração do nexa causal entre esta actividade e a outorga do contrato visado entre comitente e terceiro ;
- ou seja, ocorre como que uma presunção natural ou de facto da existência desse nexa causal entre a actividade do mediador e a outorga do contrato visado, cabendo ao comitente a prova da quebra ou dos factos interruptivos de tal nexa ;
- pelo que, discutindo-se, nessa tipologia de cláusula de exclusividade, se o contrato visado celebrado com um terceiro interessado foi determinado pela actividade do mediador ou antes encontrado pelo próprio comitente, urge apreciar e aferir acerca do cumprimento da prestação por parte daquele, de forma a poder-se concluir pela efectiva relação causal entre aquela actividade e a outorga do mesmo contrato visado ;
- em caso de incumprimento da cláusula de exclusividade por parte do comitente, ou por que outorga o contrato visado com terceiro angariado por outra mediadora, ou por si angariado na situação de cláusula de exclusividade absoluta ou reforçada, para a que a mediadora tenha direito à remuneração não carece de provar o estabelecimento de qualquer nexa causal entre a actividade por si desenvolvida e a outorga do contrato visado ;
- para que o mediador tenha direito à remuneração, não é necessário que intervenha em todas as fases do negócio e que tenha que estar sempre presente até à sua conclusão, nem que tenha que existir uma continuidade negocial ou lógica conducente à outorga do contrato visado, sem qualquer desfazamento temporal, ainda que esta seja de exigir entre o negócio apresentado (pelo mediador) e o concluído (pelo comitente com o terceiro) ;
- nem é necessário, por outro lado, que a actividade do mediador seja a única causa determinante da realização do negócio

pretendido pelo comitente, ou a causa exclusiva de realização de tal negócio, podendo existir concausas concorrentes conducentes ao resultado do negócio visado ;

- donde, é perfeitamente coadunável uma situação de manutenção ou subsistência do nexó causal, ainda que ocorra uma interrupção temporária nas negociações entre o comitente e o potencial terceiro interessado.

Expostas estas directrizes, decorrentes dos critérios doutrinários e jurisprudenciais, é tempo de retornar ao caso concreto, importando apreciar e aferir acerca dos factos provados, incumbindo à Autora a prova de que a outorga do contrato visado, celebrado entre o Réu e a terceira sociedade, resultou da sua actividade, enquanto facto constitutivo do direito à remuneração que reclama.

Da factualidade provada resulta, indubitavelmente, o seguinte:

- em 06/05/2016, Autora (mediadora) e Réu (comitente) outorgaram contrato de mediação imobiliária, no âmbito do qual aquela obrigou-se a «diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra pelo valor de 395 000 € (trezentos e noventa e cinco mil euros), desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis», no que se reporta ao prédio urbano sito na Rua ..... descrito na 1.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º ....., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ....., com a licença de utilização n.º ....., emitida pela Câmara Municipal de Leiria em 08/10/1971, pelo prazo de 12 (doze) meses

- factos 1. e 2. ;  
- consta da cláusula 4.<sup>a</sup> de tal acordo escrito, relativa ao *regime de contratação*, que «1 – O Segundo Contratante 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 direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência, ficando a Segunda Contratante obrigada a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade» - facto 3. ;

- por sua vez, no que respeita à *remuneração*, consta da cláusula 5.<sup>a</sup> do mesmo acordo que «1. A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato e também, nos casos em que o contrato tenha sido celebrado em regime de exclusividade, o negócio não se concretize por causa imputável ao cliente. 2 – O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de 6% (seis por cento) calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal em vigor [...] 3. O pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições: 50%

após a celebração do contrato-promessa e o remanescente de 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio» - facto 4. ;

- no que concerne ao *prazo de duração* do mesmo contrato, consignou-se na cláusula 8ª que «O presente contrato tem uma validade de 12 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo» - facto 5. ;
- a Autora mediadora procedeu a variadas acções de promoção da venda do imóvel, tendo-a divulgado na sua rede e publicitando-a em plataformas online, angariando interessados – facto 6. ;
- na decorrência dessas acções, a Autora mediadora obteve um interessado na aquisição do imóvel, que formalizou a intenção de o comprar, em 17/08/2016, pelo valor de 310 000 €, na sequência de visita que efetuou, o que foi comunicado ao Réu e aceite por este, sendo que, todavia, tal negócio não chegou a concretizar-se por desistência do interessado na aquisição – facto 7. ;
- entre os interessados na aquisição figurou, igualmente, N....., que trocou informações com o mediador, discutiu o preço e mostrou-se interessado na aquisição do imóvel, no mês de março de 2017, pelo valor de 220 000 €, proposta condicionada ao envio da licença de utilização de todas as frações do imóvel e caderneta predial, nos termos da comunicação por correio eletrónico junta a fls. 47 v. – facto 8. ;
- após recepcionar a licença de utilização, o referido interessado solicitou esclarecimentos quanto a serviços, uma vez que lhe fora transmitido que o imóvel teria licença de utilização para habitação, serviços e restauração, que não constava da licença enviada, como documentado na comunicação por correio eletrónico a fls. 48v., tendo a Autora comunicado ao Réu a existência deste interessado, bem como do teor da proposta de aquisição pelo mesmo formulada – factos 9. e 9-A. ;
- por carta registada, datada de 26/04/2017, recepcionada em 28/04/2017, o Réu comunicou à Autora *«a denúncia do contrato. Desta forma, e nos termos do disposto na sua cláusula 8.ª, este cessará os seus efeitos em 6 de Maio de 2017, não se renovando.»*, não tendo a Autora respondido a tal missiva e tendo o Réu, em meados de Maio de 2017, recolhido a chave do imóvel que havia confiado à Autora, nas instalações da Remax, sita na ..... – factos 10. a 12. ;
- em finais de junho, inícios de julho de 2017, o Réu recebeu uma chamada telefónica de pessoa que não consegue precisar, tendo sido questionado se tinha a sua casa à venda, ao que respondeu afirmativamente e agendou com o interlocutor um encontro no imóvel, na sequência do que encontrou-se com N.....

e C....., ocasião em que os conheceu – factos 13. e 14. ;

- o Réu mostrou-lhes o imóvel, esclareceu-os acerca das suas características construtivas e historial e, nesse mesmo dia, acertaram o preço, de 210 000 €, o momento da entrega efetiva, previsto para o final de agosto e os equipamentos que acompanhariam o imóvel, tendo os interessados mostrado vontade em titular o compromisso através da celebração de contrato-promessa e entrega de sinal – factos 15. e 16. ;
- tendo o Réu obtido, em 11/07/2017, da credora hipotecária o compromisso do distrato das hipotecas contra o pagamento de 190.000,00 €, por escrito datado de 26/07/2017, intitulado ‘contrato-promessa de compra e venda’, o Réu declarou prometer vender e a sociedade os gerentes da sociedade St.....S.A., Lda., N..... e C....., prometeram comprar para a sua representada, o referenciado prédio urbano, pelo preço global de 210 000 €, tendo ainda declarado que o título definitivo de compra e venda seria outorgado no dia 14 de agosto de 2017 – factos 20. e 21. ;
- assim, por escritura pública de compra e venda, outorgada em 14 de agosto de 2017, o Réu declarou vender a St....., Lda., cujos gerentes N..... e C..... declararam aceitar para a sua representada, as frações autónomas do mesmo prédio, pelo preço global de 210 000 €, já recebido – facto 23. ;
- sendo que para a negociação e concretização de tal negócio também contribuiu a actividade da Autora de promoção e publicitação da venda do imóvel, bem como o relacionamento comercial mantido com o identificado N..... em Março do mesmo ano – facto 25 ;
- a Autora emitiu a factura nº. 13/92, datada de 04/05/2018, no valor de 15 498 €, sendo 12 600 € relativo a comissão e 2 898 € referente a IVA, tendo instado o Réu a entregar-lhe tal valor – factos 26. e 27.

**Ora, perante tal panóplia factual, terá a Autora mediadora direito à reivindicada remuneração ?**

**Ou seja, preencher-se-ão os pressupostos necessários ao reconhecimento do direito da empresa mediadora, decorrente da outorga do contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade ?**

**Concretizando, no provado desempenho da sua actividade, e tendo ocorrido efectiva conclusão do contrato visado entre o Réu comitente e terceira interessada, poder-se-á afirmar a existência de um nexo de causalidade entre a efectiva actividade de mediação desenvolvida pela Autora e a outorga do contrato de compra e venda visado ?**

**Ou, ao invés, será antes de negar a existência de qualquer nexos causal entre a actividade desempenhada pela mediadora e a conclusão do contrato de compra venda, tendo este antes surgido pelo desempenho do Réu comitente, fruto de autónomo contacto com a sociedade interessada adquirente ?**

**Conforme vimos, a sentença sob escrutínio entendeu que a denúncia do contrato de mediação efectuada pelo Réu, através de carta registada datada de 26/04/2017, recepcionada pela Autora em 28/04/2017, para produzir efeitos a 06/05/2017, não respeitou a convencionada antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo, pelo que, não tendo produzido efeito, não foi impeditiva da sua renovação automática por mais 12 meses.**

**Juízo que, não tendo sido colocado em questão no recurso sob apreciação, dever-se-á ter por consolidado.**

**Assim, ocorrida tal renovação, durante o período de vigência do contrato de mediação, o Réu procedeu à venda do imóvel objecto do acordo de mediação, o que concretizou em 14/08/2017, mediante prévia outorga de contrato-promessa, e sem dar qualquer conhecimento à Autora.**

**De acordo com a factualidade provada, entendeu a mesma sentença ter sido tal venda realizada a sociedade comercial cujo gerente, no âmbito das diligências de promoção para venda realizadas pela Autora, tinha-se mostrado interessado na aquisição – N..... -, uns meses antes (Março de 2017), tendo trocado informações com o mediador colaborador da Autora e discutido o preço.**

**Todavia, entendeu não se ter provado que:**

**- a Autora tenha comunicado ao Réu a existência de tal interessado e da proposta pelo mesmo apresentada de 220.000,00 € ;**

**- o mesmo interessado estivesse em condições de outorgar contrato de compra e venda, nos termos previstos no contrato de mediação ;**

**- a Autora tenha apresentado o interessado comprador ao Réu, pelo que, entendeu não se terem provado factos que permitissem concluir que a actividade desenvolvida pela Autora tivesse contribuído de forma determinante para a celebração do negócio visado pela mediação, ou seja, que tivesse sido a Autora a concluir o negócio e que se tivesse verificado impedimento imputável ao Réu na respectiva conclusão.**

**Concluiu, assim, não ter a actividade da Autora contribuído para a celebração do negócio em termos causais, pelo que, inexistindo, ainda, a violação da obrigação de exclusividade, não adquiriu o direito ao recebimento de qualquer retribuição.**

**Será de acompanhar este juízo ?**

**Não o cremos, passando a explicitar as razões da nossa discordância.**

**Resulta indubitável ter sido outorgado contrato de mediação**

imobiliária com cláusula de exclusividade simples, o que inviabilizava a contratualização de outras mediadoras, mas não que o próprio comitente Réu pudesse, por si, obter directamente interessados no negócio visado e concretizá-lo.

Por outro lado, também surge irrenunciável e incontroverso que, independentemente da validade da denúncia operada pelo Réu comitente (que, como vimos, não foi operatória), caso se concluísse pela sua validade, assim impedindo a renovação automática do contrato, a posterior outorga pelo comitente do contrato visado com terceiros, que se interessaram pelo negócio em consequência, e por causa, da actividade desenvolvida pela Autora mediadora na vigência do contrato de mediação, tal sempre determinaria que a mediadora mantivesse plenamente o direito à remuneração.

Ou seja, não seria o facto do contrato ter sido entretanto alvo de denúncia (e independentemente da validade desta) que determinaria a inexigibilidade, por parte da mediadora Autora, da remuneração acordada.

Aqui chegados, urge então determinar se a especificada factualidade sequencial permite descortinar a existência do aludido nexa de causalidade entre a actividade desenvolvida pela mediadora Autora e a posterior conclusão do visado contrato de compra e venda, ou seja, apreciar e aferir acerca da prestação por parte da Autora mediadora, de forma a poder-se concluir pela efectiva relação causal entre aquela prestação e a posterior outorga do contrato visado.

Não se olvidando que, nesse desiderato, estando-se perante a concreta outorga de contrato com cláusula de exclusividade simples ou relativa, verifica-se presunção natural ou de facto de que a actividade da Autora mediadora contribuiu para a efectiva aproximação entre o Réu comitente e os terceiros interessados, bastando, assim, à Autora provar, com vista à recepção da remuneração, que desempenhou a sua actividade, o que determina consequente nexa causal entre esta e a outorga do contrato visado.

Ora, provou-se que a mediadora Autora procedeu a várias operações de promoção de venda do imóvel, devidamente explicitadas, tendo ainda efectuado deslocações ao mesmo imóvel e recolhido propostas que foram comunicadas ao Réu comitente. Provou-se, ainda, que N..... (gerente da sociedade futura adquirente do imóvel, juntamente com C.....), havia-se mostrado interessado na aquisição do mesmo imóvel, em Março de 2017, tendo trocado informações e discutido o preço com o representante da Autora, a quem apresentou, inclusive, proposta de aquisição no valor de 220.000,00 €, condicionada ao envio de licença de utilização e caderneta predial.

Ainda se provou que a Autora mediadora comunicou ao Réu comitente a existência deste interessado, bem como do teor da

proposta de aquisição pelo mesmo formulada.

Por fim, provou-se, igualmente, que para a negociação e concretização do negócio de compra e venda do imóvel que veio a ser consumado, também contribuiu a actividade de divulgação e publicitação desenvolvida pela Autora mediadora, nomeadamente as informações prestadas em Março de 2017, bem como o fornecimento da documentação relativa ao mesmo imóvel. Aqui chegados, impõe-se lembrarmos que para que a mediadora, ora Autora, tenha direito à remuneração não é mister que intervenha em todas as fases do negócio, que tenha de estar sempre presente até à sua conclusão ou que tenha mesmo que existir uma denominada continuidade negocial, sem desfasamento temporal, até à outorga do contrato visado. Nem, por outro lado, que a actividade desenvolvida pela mediadora tenha sido a única ou exclusiva causa determinante da realização do negócio pretendido pelo comitente, pelo que o enunciado nexa causal, caso venha a ser reconhecido, deve-se ter por subsistente, ainda que se reconheça uma qualquer temporária interrupção negocial entre a comitente e os terceiros interessados.

Ora, é indubitável que o interessado N..... (um dos gerentes da sociedade que veio a figurar como adquirente do imóvel) apenas teve conhecimento do negócio através da mediação da Autora, e do trabalho publicitário e de divulgação por esta efectuado.

Assim, sem esta divulgação e actividade, nunca aquele teria tido conhecimento da pretensão de venda do Réu, pois não logrou este provar que tal conhecimento tivesse advindo de outra fonte. Ora, tendo o Réu comitente pretendido proceder à denúncia do contrato de mediação, de forma a este cessar efeitos em 06/05/2017 (o que, como vimos, não logrou conseguir, pois o contrato renovou-se por mais 12 meses, mantendo-se em vigor), quando ocorre o aparecimento de interessados sensivelmente dois meses depois daquela data (finais de Junho e inícios de Julho de 2017), sempre se impunha que o Réu comitente, no exercitar da liberdade de contratar por si mesmo, se tivesse previamente assegurado de que aqueles interessados não haviam chegado a si graças à actividade da Autora mediadora. O que não resulta ter efectuado.

Assim, conforme sublinhámos, contendo o contrato em equação cláusula de exclusividade simples ou relativa, bastaria à Autora mediadora provar, para que se lhe fosse reconhecido o direito à remuneração, factualidade tradutora do desempenho da sua actividade, o que determinaria, por presunção natural ou de facto, que aquela havia contribuído para a efectiva aproximação entre o Réu comitente e os interessados terceiros contratantes.

Todavia, e para além disso, constata-se verificar-se uma presunção (natural ou de primeira aparência) de que a actividade

da empresa mediadora, ora Autora, contribuiu para a aproximação entre o Réu comitente e o identificado terceiro, facilitando o negócio visado.

Ademais, ainda que tal não fosse suficiente ou bastante, o que a sequência factual demonstra é que a mediadora Autora desenvolveu concreta actividade que também influiu, de forma decisiva, para a conclusão do negócio visado, ocorrendo, assim, uma necessária relação causal entre a sua actuação e contributo e a posterior conclusão do contrato visado.

Ou seja, decorre da transcrita factualidade ter a Autora mediadora desenvolvido actividade que contribuiu, de forma relevante, em termos de nexos causal, para que o identificado terceiro interessado, mediante posterior contacto directo com o vendedor comitente, tenha-se determinado à outorga do contrato visado, isto é, logrou a mesma provar ter contribuído e participado no *iter* processual conducente à concretização do negócio, ainda que não se tenha configurado como a única causa determinante.

Donde, não tendo o Réu comitente, enquanto cliente da mediadora Autora, logrado provar factos tradutores da quebra ou da válida interrupção de tal nexos causal, não podem deixar de prevalecer as conclusões recursórias.

Conducente a um juízo de revogação da sentença recorrida/apelada, a qual se substitui por sentença que, num juízo de procedência acional, determina a condenação do Réu a pagar à Autora a quantia de 15.498,00 € (quinze mil quatrocentos e noventa e oito euros), acrescida de juros moratórios, à taxa legal, vencidos e vincendos, computados desde a data da outorga do negócio visado (14/08/2017) e até efectivo e integral pagamento.

\*

Nos quadros do art.º 527.º, n.ºs. 1 e 2, do Cód. de Processo Civil, quer as custas da acção, quer as da presente apelação, ficam a cargo do Réu/Recorrido.

\*\*\*

#### **IV. DECISÃO**

Destarte e por todo o exposto, acordam os Juizes desta 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa em:

- a) Julgar procedente o recurso de apelação interposto pela Autora/Apelante U....., LDA., no qual figura como Réu/Apelado AA..... ;
- b) Em consequência, determinar a revogação da sentença recorrida/apelada, a qual se substitui por sentença que, num juízo de procedência acional, determina a condenação do Réu a pagar à Autora a quantia de 15.498,00 € (quinze mil quatrocentos e noventa e oito euros), acrescida de juros moratórios, à taxa legal, vencidos e vincendos, computados desde a data da outorga do negócio visado (14/08/2017) e até efectivo e integral pagamento ;

c) Nos quadros do artº. 527º, nºs. 1 e 2, do Cód. de Processo Civil, as custas da acção e as da presente apelação ficam a cargo do Réu/Recorrido.

-----

Lisboa, 05 de Dezembro de 2024

Arlindo Crua

Paulo Fernandes da Silva (anexa Declaração de Voto)

Rute Sobral

**Declaração de Voto:**

**Voto a decisão, levando em conta que está em causa um contrato de mediação imobiliária, com cláusula de exclusividade simples ou relativa, sem participação no caso de outra mediadora que não a Recorrente, e com os demais contornos constantes da fundamentação de facto, subscrevendo a respetiva fundamentação de direito na matéria relativa à situação factual assim considerada.**

**Paulo Fernandes da Silva**

---

[1] O presente facto possuía a seguinte redacção: “25. A autora não teve qualquer tipo de intervenção na negociação e concretização do negócio referido em 23.”.

[2] O presente ponto tinha a seguinte redacção: “a) A autora comunicou ao réu a existência do interessado mencionado em 8 e da proposta formulada”.

[3] Do presente facto constava o seguinte: “b) A autora instou o réu a entregar-lhe o valor a que se reporta a fatura indicada em 26.”.

[4] Abrantes Geraldès, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 2017, 4ª Edição, Almedina, pág. 285.

[5] *Idem*, pág. 285 a 287.