

Processo: 2170/22.8T8SNT.L1-6
Relator: JORGE ALMEIDA ESTEVES
Descritores: CONTRATO DE IMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
SEM EXCLUSIVIDADE
REMUNERAÇÃO
EXCLUSÃO DA CLÁUSULA
Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 20-02-2025
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE
Sumário: (da responsabilidade do relator)

I- Nos termos do art.º 19º/1 da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, a remuneração do mediador imobiliário 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.

II- Tendo-se provado que os clientes só em data posterior à da assinatura do contrato de mediação perceberam e conheceram que nos pequenos quadrados afetos à opção da forma e momento do pagamento, a cruz havia sido colocada na opção pagamento total aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda, e que quando assinaram o contrato de mediação estavam convictos de que o pagamento da comissão teria lugar aquando da realização do contrato definitivo, tal cláusula tem de se considerar excluída do contrato nos termos dos artºs 5º e 8º do DL nº 446/85, de 25 de outubro.

III- Ainda que assim não fosse, dos factos provados extrai-se que não existiu declaração negocial dos autores nesse sentido, mas antes no sentido de o pagamento da remuneração ser efetuado na altura da celebração do contrato definitivo, o que era do conhecimento da mediadora.

IV- Assim, nos termos do art.º 236º/2, a declaração negocial vale com o sentido de que a remuneração era devida com a conclusão do negócio, que era o sentido que os autores pretendiam, e que a recorrente bem conhecia e ao qual aderiu.

V- A interpretação do art.º 19º/1, segunda parte, da Lei nº 15/2013, é no sentido de que não basta que se preveja o pagamento da remuneração aquando da celebração do contrato promessa; tem de resultar do contrato de mediação que está prevista uma específica remuneração pela celebração de tal contrato; caso contrário trata-se apenas da previsão da antecipação do pagamento.

VI- A remuneração será, no entanto, sempre devida, apesar de o negócio visado não se ter concretizado, nos termos previstos no art.º 19º/2 da Lei n.º 15/2013, ou seja, se as partes tiverem acordado a exclusividade e o negócio visado no contrato de

mediação não se concretizar por causa imputável ao cliente, desde que este seja o proprietário ou o arrendatário trespasante, tratando-se de requisitos cumulativos.

VII- Tendo sido efetuado o pagamento da remuneração aquando da celebração do contrato promessa e não tendo o contrato definitivo sido celebrado, há lugar à restituição da quantia paga a título de remuneração uma vez que havia sido estabelecido o regime de não exclusividade, não se verificando, portanto, um dos requisitos para a possibilidade de assistir à mediadora o direito à remuneração, independentemente da não realização do negócio visado pelo contrato de mediação; em face disso revela-se inútil apreciar se o incumprimento do contrato promessa é imputável aos promitentes-vendedores, clientes da mediadora.

Decisão Texto Parcial:
Decisão Texto Integral:

Acordam os Juizes Desembargadores que compõem este Coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

RELATÓRIO

Ré recorrente:

OII – Investimentos Imobiliários, Lda,

Réus:

- 1. RM e MM;**
- 2. LS Seguros,**

Autores recorridos:

RC e OC.

Os autores instauraram ação constitutiva e de condenação, sob a forma comum de declaração, contra os réus, formulando os seguintes pedidos:

- 1. Declarar-se resolvido o contrato promessa de compra e venda outorgado em 20 de Abril de 2021, por incumprimento definitivo imputável aos 1ºs Réus, promitentes compradores.**
- 2. Pelo que, se quem constituiu sinal deixar de cumprir a obrigação que lhe seja imputável, têm os AA. a possibilidade de fazer suas as quantias entregues a título de sinal, o que os AA. expressamente requerem, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 442º do CC e cláusula 9ª, nº 4, do CPCV.**
- 3. E, porquanto o contrato definitivo e visado não ocorreu, a antecipação do pagamento à 2ª Ré (artigo 440º do Código Civil), no montante de 7.380,00 € (sete mil, trezentos e oitenta euros), terá de ser restituído aos AA., o que se requer expressamente, sendo a 3ª Ré sua responsável solidária, na condenação deste pagamento.**
- 4. Mais se requer se considere como não escrita a cláusula 6ª, nº 4 do CPCV, porquanto contra legem.**

Para fundamentar os pedidos os autores invocaram que são proprietários do prédio urbano, destinado a terreno para construção, sito na ..., que integra uma AUGI por via da qual foi emitido alvará de loteamento em 08.09.2017 pela Câmara

Municipal de Sintra. Decidiram proceder à venda do referido terreno, tendo para o efeito celebrado contrato de mediação imobiliária com a ré OII em 22.01.2021. Nessa altura lhes foi explicado que o pagamento da remuneração devida pela mediação ocorreria no ato da escritura definitiva, sendo que só aquando da realização do contrato promessa de compra e venda em abril de 2021 perceberam que havia sido apostado no contrato de mediação uma cruz no campo 8 na opção pagamento total aquando da outorga deste. A ré OII transferiu a sua responsabilidade civil, no âmbito do contrato de mediação celebrado, para a ré LS. A ré OII tinha em seu poder toda a documentação do imóvel objeto dos autos, da qual decorre que se trata de um terreno para construção legalizado mediante alvará de loteamento com origem numa AUGI emitido em 2017, o qual possuía todas as infraestruturas legalmente exigidas: ramais de água, eletricidade, telecomunicações, gás e saneamento básico à entrada do lote como sempre tem lugar nestas situações. Os réus visitaram por diversas vezes o terreno, conhecendo bem a realidade física e documentos do mesmo. Os autores e os réus RM e MM, sob a angariação e mediação da 3ª R. acordaram na compra e venda do imóvel pelo preço de €83.500,00 (oitenta e três mil e quinhentos euros), tendo para o efeito assinado contrato promessa de compra e venda em 20 de abril de 2021, aquando do qual os 1ºs RR. entregaram aos AA. a quantia de €10.000,00 (dez mil euros) a título de sinal, tendo a 2ª R. pedido aos AA. que estes pagassem de forma antecipada os honorários devidos, no valor de €7.380,00 (sete mil trezentos e oitenta euros), o que os AA. fizeram. Decorrido algum tempo após a celebração do contrato promessa de compra e venda, os 1ºs RR. começaram a exigir a instalação das infraestruturas dentro do lote e que para resolução desta questão, ou os AA. baixavam o preço do terreno em €20.000,00 (vinte mil euros) ou em alternativa suportariam o orçamento de €20.000,00 (vinte mil euros) para o licenciamento e instalação das infraestruturas, caso contrário resolviam o contrato promessa de compra e venda por incumprimento imputável aos AA., pelo que estes teriam de proceder à devolução do sinal em dobro. Os autores entenderam que seria impossível executar os ramais sem a existência de um projeto de construção concreto previamente aprovado para lote de terreno em causa. Os AA. Procederam ao agendamento da escritura, o que fizeram e comunicaram aos réus RM e MM, que na mesma não compareceram.

Todos os réus contestaram.

Os réus RM e MM vieram dizer que, ao contrário do que lhes havia sido garantido pelos autores, o terreno não possuía todas as infraestruturas necessárias para posterior construção no mesmo, nomeadamente os ramais de água, luz, telecomunicações, gás e saneamento básico no interior do lote, posteriormente

contratualizada no número 4 da cláusula 6ª do contrato. As obras necessárias a tal efeito ascendem a €20.421,35 (vinte mil quatrocentos e vinte e um euros e trinta e cinco cêntimos). Fizeram uma proposta aos AA. de redução equivalente no preço do negócio, o que estes não aceitaram, pelo que perderam interesse no negócio. Alegaram ainda que os AA. ocultaram informações relevantes para a negociação do contrato de compra e venda do imóvel, nomeadamente que no terreno nunca tinha sido edificada qualquer tipo de construção, as quais eram essenciais para que os 1ºs RR. mantivessem o interesse em adquirir o terreno. Procederam a notificação judicial avulsa dos AA. na qual requereram a resolução do contrato promessa de compra e venda e a devolução do sinal em dobro do que tinham liquidado com a celebração do contrato promessa. Mais alegaram que adquiriram uma casa pré-fabricada para colocar no terreno, a qual, perante a situação, tiveram que guardar em armazém com os custos inerentes.

Deduziram reconvenção peticionando a condenação dos AA. no pagamento aos 1ºs RR./Reconvintes do sinal em dobro, no valor de €20.000,00 (vinte mil euros) com fundamento no incumprimento definitivo do contrato promessa de compra e venda imputável aos AA..

A ré OII veio dizer que foi efetivamente acordado que o pagamento da remuneração devida pela mediação deveria ter lugar aquando da celebração do contrato-promessa e que a frustração do negócio definitivo deveu-se à conduta dos autores, que não exerceram o direito à execução específica.

A ré LS veio dizer que não existe qualquer tipo de responsabilidade da sua segurada, que agiu corretamente no exercício da sua atividade perante os autores, não estando obrigada à devolução da quantia recebida a título de remuneração pela mediação.

*

Os autores responderam ao pedido reconvenicional, impugnando os respetivos fundamentos, dizendo que não existiu qualquer incumprimento da parte deles, mas antes da parte dos réus promitentes-compradores, nos termos que haviam referido inicialmente.

*

Realizou-se a audiência prévia, na qual foi proferido despacho saneador que admitiu o pedido reconvenicional e julgou tabelarmente verificados os pressupostos processuais. Foi dispensada a enunciação do objeto do litígio e dos temas da prova.

Realizou-se a audiência final tendo sido proferida sentença cujo trecho decisório é o seguinte:

“Em face do exposto, vistas as já indicadas normas jurídicas e os princípios

expostos, o Tribunal julga a ação parcialmente procedente e a reconvenção

improcedente, e conseqüentemente:

1. Declara resolvido o contrato promessa de compra e venda outorgado a 20

de abril de 2021, por incumprimento definitivo imputável aos 1ºs RR.

RM e MM, promitentes compradores;

2. Declara o direito de os AA. fazerem sua a quantia de €10.000,00 (dez mil

euros) recebida a título de sinal;

3. Condena a 2ª R. OII, Lda. a restituir aos

AA. a quantia de €7.380,00 (sete mil trezentos e oitenta euros) por si recebida a título de antecipação de remuneração;

4. Absolve a 3ª R. LS, SA do pedido;

5. Absolve os AA./Reconvindos do pedido reconvençional”.

Inconformada com o decidido, apelou a ré OII, tendo apresentado alegações e as seguintes conclusões:

I.

Mesmo tomando por base a factualidade dada pelo Tribunal como provada e não provada, entende a Recorrente que se impunha extrair da mesma, conclusões distintas das que o Tribunal a quo extraiu, sobretudo por referência à prova documental constante dos autos.

II.

Sem que se caia dentro do escopo da livre apreciação da prova por parte do julgador, o que se entende é haver prova suficiente para concluir precisamente o contrário do que se verteu na decisão recorrida, mormente que o incumprimento definitivo do CPCV não é imputável aos Primeiros Réus – havendo assim, na modesta opinião da Recorrente, um manifesto erro de interpretação e aplicação das normas jurídicas in casu.

III.

Em primeiro lugar, salvo manifesto lapso de interpretação, não se vislumbra qual a “disposição legal de carácter imperativo” a que a decisão recorrida alude para concluir pela nulidade da Cláusula 6ª, nº 4 do CPCV outorgado entre Autores e Primeiros Réus, não vindo a mesma expressamente identificada como tal no corpo da decisão.

IV.

Se, por um lado, a decisão recorrida se referia ao artigo 4º, nº 2 do RJUE, para que essa disposição fosse imperativa (ainda que sempre de forma relativa, pois não detém carácter absoluto), seria necessário que estivesse devidamente definida (em termos suficientemente esclarecedores) a operação urbanística que se pretenderia levar a cabo no imóvel em questão.

V.

Sendo que tal não sucede e, sem essa necessária definição, o enquadramento da presente situação poderia ou não cair no âmbito de aplicação da referida disposição legal (artigo 4º, nº 2 do RJUE) e/ou de qualquer outra norma aplicável, em bom rigor.

VI.

Por outro lado, não resulta demonstrada qualquer impossibilidade legal de cumprimento da identificada cláusula, antes se definindo, na própria decisão recorrida, quais os pressupostos que seriam necessários para a cumprir.

VII.

Tal como alegado pelos Primeiros Réus, ao longo da negociação prévia à celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda, foi, pelo menos, criada a expectativa naqueles de que o terreno destinado a construção possuiria (na data da escritura final) todas as infraestruturas necessárias para posterior construção no mesmo, nomeadamente de que os ramais de água, luz, telecomunicações, gás e saneamento básico estariam no interior do lote.

VIII.

O número 4 da Cláusula 6ª, contrariamente ao que é referido pelos AA. e na decisão recorrida, não é contra legem, até porque exprime a vontade negocial das partes, antes constituindo uma condição sine qua non para a celebração do contrato definitivo de compra e venda do imóvel.

IX.

Evidência disso mesmo é o teor da proposta apresentada pelos Primeiros Réus através da mediadora imobiliária que os acompanhava (Doc. 5 da sua contestação), que já continha parcialmente o teor da futura Cláusula 6ª, nº 4 do CPCV e que, apesar de ter sido transmitida aos Autores, não mereceu qualquer reparo ou resposta em contrário.

X.

Tal como o é a circunstância de os Autores terem outorgado o CPCV nesses termos, assim confirmado a expectativa dos Primeiros Réus.

XI.

Ou o facto de a própria formulação futura dessa cláusula apontar nesse sentido: “deverá” possuir todas as infraestruturas, nomeadamente os ramais de água, eletricidade, telecomunicações, gás e saneamento básico “deverão” encontrar-se no interior do lote.

XII.

Tudo nos levando a concluir, portanto, em sentido contrário ao que a decisão recorrida segue, isto é, pela inexistência de impossibilidade legal de cumprimento da Cláusula 6ª, nº 4 do CPCV, por não configurar qualquer solução contra legem.

XIII.

Estando ao alcance dos Autores o recurso a procedimento de

licenciamento para instalação das necessárias infraestruturas no prédio, não podem os mesmos invocar que não podem ou não sabem o que fazer para cumprir, tendo tido, pelo menos, a faculdade (ou mesmo a obrigação) de se aconselharem devidamente junto de profissional qualificado para o efeito – como viriam a fazer posteriormente à outorga do CPCV, de resto.

XIV.
Assim sendo, não se considera existir qualquer nulidade no negócio celebrado, devendo a decisão recorrida ser, desde logo, revogada em conformidade.

XV.
Em segundo lugar, se a mencionada Cláusula 6ª, n.º 4 do CPCV não era “inexequível e contra legem”, como se acabou de defender, não se poderá continuar a entender que os Autores cumpriram todas as obrigações contratualmente assumidas e que tinham sido os Primeiros Réus a incumprir definitivamente o contrato.

XVI.
Tal como alegado na sua contestação, os 1.º RR. requereram a Notificação Judicial Avulsa dos Autores, processo que terá corrido termos no Tribunal Judicial da Comarca de Faro - Juízo de Competência Genérica de Vila Real de Santo António - Juiz 1, sob o n.º

XVII.
No âmbito da referida NJA, os 1.º RR. requereram a resolução do CPCV e a devolução do sinal em dobro que tinham liquidado com a celebração do contrato promessa, cfr. Doc. n.º 9 da sua contestação.

XVIII.
Salvo melhor entendimento, o ónus de alegação dos factos essenciais que constituem a causa de pedir foi cumprido pelos Primeiros Réus, ao mencionarem na contestação a realização de NJA, juntando o seu comprovativo de submissão e identificando o número de processo associado, bem como o Tribunal onde o mesmo corria.

XIX.
Sendo certo, porém, que os Primeiros Réus não juntaram “qualquer outro documento, despacho ou certidão” que comprovasse a pendência ou efetivação dessa NJA, a decisão recorrida também não terá cuidado de verificar que, tanto na petição inicial como na réplica posteriormente submetida, os Autores nunca negaram a realização da NJA, invocando a falta de prova da sua realização ou qualquer outro eventual vício, pelo que esse facto resultou, na verdade, incontestado.

XX.
Desta forma, se dúvidas houvesse quanto à efetiva notificação dos Autores, o Tribunal a quo deveria ter diligenciado no sentido de oficiar o proc. ... para a remessa de informação/certidão sobre o

estado do processo, ou convidar os Primeiros Réus a tratarem de obter certidão daquele processo e juntar a mesma a estes autos, em alternativa.

XXI.

Mais do que um simples poder ou uma faculdade, ao abrigo do artigo 6º do CPC, o juiz tem um verdadeiro dever de gestão processual, em que, sem prejuízo do ónus de alegação que recai sobre as partes (o que, repita-se, foi cumprido a respeito da NJA), pode e deve determinar a realização de diligências adicionais e/ou convidar as partes a praticar determinados atos, norteados pelo objetivo de descoberta da verdade material e de forma a que tal não obste à normal tramitação do processo.

XXII.

Acresce que, neste âmbito, pouco releva (e nem vem analisada na sentença proferida) a circunstância de os Autores terem interpelado os Primeiros Réus anteriormente à submissão da NJA, pois essa interpelação dá-se num momento em que não ocorre qualquer mora das partes destes últimos.

XXIII.

Nos termos da Cláusula 4ª do CPCV, era aos Primeiros Réus que competia proceder ao agendamento da outorga do contrato definitivo de compra e venda e os Autores eram perfeitamente conhecedores das razões pelas quais aqueles não haviam já procedido ao referido agendamento, sendo a interpelação dos Autores manifestamente extemporânea e infundada.

XXIV.

Pelo que o próprio facto de onde se extrai o declarado incumprimento definitivo e culposos dos Primeiros Réus é, na verdade, um facto juridicamente irrelevante e desprovido de sentido.

XXV.

Os Autores não podiam ignorar que o requisito plasmado no nº 4 da Cláusula 6ª do CPCV era uma condição sine qua non para a celebração do contrato definitivo de compra e venda do imóvel, tendo sido esse um dos fatores essenciais para que os Primeiros Réus estivessem interessados em adquirir o terreno.

XXVI.

Salvo melhor opinião, andou mal o Tribunal a quo ao nem sequer analisar devidamente o pedido reconvenicional formulado nesses termos, tendo simplesmente concluído pelo incumprimento dos Primeiros Réus sem atender aos factos, fundamentos e pedidos apresentados por estes.

XXVII.

Pelo que, também nesta parte, só a revogação da decisão recorrida fará sentido, concluindo-se pela inexistência de qualquer incumprimento definitivo e culposos dos Primeiros Réus in casu, com todas as consequências legais.

XXVIII.

Por fim, cumpre ainda dar nota de que que caíram por terra todas as infundadas “queixas” dos Autores sobre o trabalho da Recorrente na presente situação, como resulta da simples análise dos factos dados como provados e não provados na sentença proferida.

XXIX.

Assim, assentando a decisão de determinar a devolução da quantia paga à Recorrente na errada interpretação e qualificação jurídica das questões que acima se analisaram, importa esclarecer que também este segmento decisório deverá ser alvo de revogação em conformidade.

XXX.

A obrigação da mediadora imobiliária é uma obrigação de meios, assumindo o resultado (realização do contrato visado), em regra, uma condição de pagamento da remuneração.

XXXI.

A sua atividade é orientada para conseguir, como resultado, pessoa interessada em outorgar como contraparte do cliente no desejado contrato, mas este resultado/acontecimento não consubstancia a obrigação do mediador, uma vez que está fora da sua disponibilidade, dependendo antes do conjunto de vontades do cliente e do terceiro angariado.

XXXII.

No presente caso, como se viu, o contrato definitivo de compra e venda não foi celebrado, uma vez que os AA. incumpriram o disposto no contrato-promessa, tendo os primeiros RR. procedido à resolução do mesmo.

XXXIII.

Logo, com o contrato promessa celebrado com a pessoa angariada pela Recorrente, deve considerar-se estar perfeito e concretizado o contrato objeto da mediação, sendo devida a remuneração acordada.

XXXIV.

Desde logo porque as partes acordaram que a comissão seria paga com a celebração do contrato promessa, o que acabou por se concretizar, tendo sido feito o pagamento da totalidade da comissão por parte dos AA.

XXXV.

E depois porque a não concretização (final) do negócio se deveu a causa imputável aos AA., promitentes-vendedores, com base no incumprimento definitivo da sua parte, tendo sido os promitentes-compradores a resolver o contrato promessa com base nesse incumprimento.

XXXVI.

Ora, a Recorrente não poderia estar “refém” de um eventual recurso à execução específica pela parte não faltosa, que, forçando a assinatura do contrato definitivo, daria então origem ao direito à sua remuneração.

XXXVII.

Não se podendo concluir que a não concretização do contrato objeto da mediação foi imputável a qualquer um dos RR., uma vez que apenas se deveu ao incumprimento dos AA., não pode a aqui Recorrente ser obrigada a restituir o valor da remuneração que lhe foi legitimamente paga.

XXXVIII.

A Recorrente desenvolveu o seu trabalho de forma idónea e colaboradora, tendo tido diversos encargos com a prossecução do resultado almejado por todos os intervenientes, entre os quais a partilha da comissão recebida com a entidade de mediação que apresentou os compradores e com a comercial responsável pela angariação do imóvel.

XXXIX.

Basta o contributo causal preponderante e injustificado do cliente proprietário do bem, no sentido da não concretização do negócio, para que haja lugar à remuneração.

XL.

O contrato visado pode não ser integralmente cumprido, pois tal não está ao alcance da mediadora, mas aí já não será a mesma responsável por tal incumprimento, tendo direito a receber a comissão acordada.

XLI.

Pelo que, na presente situação, não tinham razão os AA. ao peticionar a restituição dos valores pagos à Recorrente.

Foram apresentadas contra-alegações pelos autores, que concluíram da seguinte forma:

i) A cláusula 6ª n.º 4 do CPCV contém uma convenção contrária a normas legais imperativas pelo que é nula, nos termos do disposto no artigo 294º do CCivil.

ii) Os AA. sempre agiram de boa-fé e cumpriram com as suas obrigações contratuais, ao passo que os 1ºs RR pretendiam executar cláusula inexecutável e recusaram perentoriamente a realização do contrato prometido, pelo que constatou-se o incumprimento definitivo e culposos dos 1ºs RR.

iii) A remuneração da imobiliária só é devida com a perfeição ou realização do contrato visado; termos em que a 2ª Ré deverá proceder à devolução da quantia que lhe foi antecipadamente paga; e nunca foi convencionado que a remuneração fosse devida em outro momento, e nem a 2ª Ré o provou.

FUNDAMENTAÇÃO

Colhidos os vistos cumpre decidir.

Objeto do Recurso

O objeto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (art.º 635º n.º 2 do CPC), pelas conclusões (art.ºs 635º n.º 4, 639º n.º 1 e 640º do CPC), pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (art.º 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (art.º 633º CPC) e ainda pelas questões de conhecimento oficioso cuja apreciação ainda não se mostre precluída.

Assim, em face das conclusões apresentadas pela recorrente, a questão a apreciar é a seguinte: se assiste (conforme decidido pelo Tribunal a quo) ou não (como pretende a recorrente) aos recorridos o direito de reaverem o montante pago à recorrente a título de comissão no âmbito do contrato de mediação entre eles celebrado. A recorrente invoca como fundamento do recurso a cláusula contratual que estipulou o pagamento da comissão aquando da celebração do contrato promessa e o facto de o negócio não se ter concluído por facto imputável aos autores-recorridos.

Factualidade tida em consideração pela 1ª Instância

Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos:

- i. Os AA. são donos e legítimos possuidores de prédio urbano, destinado a terreno para construção, sito**
- ii. Por virtude de uma AUGI, para o terreno em questão foi emitido alvará de loteamento em 08.09.2017 com o número ..., pela Câmara Municipal de Sintra.**
- iii. O terreno nunca teve nele edificada qualquer tipo de construção.**
- iv. Os AA. decidiram, entretanto, no princípio do ano de 2021, proceder à venda do referido imóvel – terreno para construção – pelo que entregaram a sua venda à mediadora imobiliária, a aqui 2ª Ré;**
- v. Tendo celebrado contrato de mediação imobiliária com a mesma.**
- vi. Os AA. e a 2ª Ré em 22.01.2021 outorgaram o contrato de mediação imobiliária.**
- vii. Os AA. só em data bastante posterior à da assinatura do contrato de mediação imobiliária (de janeiro de 2021), e aquando da realização do contrato promessa de compra e venda em abril de 2021, perceberam e conheceram que nos pequenos quadrados afetos à opção da forma e momento do pagamento a cruz havia sido colocada no campo 8 na opção pagamento total aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda.**
- viii. Os AA. assinaram o contrato de mediação convictos de que o**

pagamento da comissão teria lugar aquando da realização do contrato definitivo.

ix. Na data da outorga do contrato promessa de compra e venda os AA., foram abordados pela representante da 2ª R, para pagarem de imediato a totalidade da comissão com a explicação de que uma vez que o negócio definitivo se iria realizar num curto espaço de tempo, nada havia a temer.

x. Os AA. anuíram em realizar o pagamento no pressuposto da certa realização do contrato definitivo e do efetivo e integral recebimento do preço num curto espaço de tempo, o que nunca aconteceu.

xi. E dessa forma e sob esses pressupostos os AA, vieram a entregar na data da celebração do contrato promessa de compra e venda em abril de 2021 a totalidade da comissão à 2ª Ré.

xii. A 2ª Ré no âmbito do identificado contrato de mediação celebrado em 22.01.2021 transferiu a sua responsabilidade civil mediante a outorga de contrato de seguro para a 3ª Ré LS, de acordo com a apólice mencionada no contrato, com o número

xiii. Os AA. são pessoas idosas, totalmente alheios aos meandros jurídicos, e sem acesso às novas tecnologias, diga-se, e-mail, internet e afins.

xiv. A 2ª Ré informou os AA. ter conseguido um interessado no negócio: os aqui primeiros Réus.

xv. Nessa altura já a 2ª Ré tinha em seu poder toda a documentação do imóvel objeto dos presentes autos para em conformidade a exhibir junto dos 1ºs RR.

xvi. 1ºs e 2ºs RR. visitaram o prédio físico em data anterior à da celebração do contrato promessa de compra e venda.

xvii. Ao terreno para construção foi atribuído alvará de loteamento com origem numa AUGI, no ano de 2017.

xviii. O terreno objeto de venda, sob fiscalização da entidade da tutela – departamento de Urbanismo (Divisão de Augi da C.M.Sintra) - possuía todas as infraestruturas legalmente exigidas, ramais de água, eletricidade, telecomunicações, gás e saneamento básico, à entrada do lote como sempre tem lugar nestas situações.

xix. Os 1ºs Réus e 2ª Ré visitaram, por diversas vezes, o terreno para construção, sabendo-o absolutamente livre de quaisquer construções, de qualquer tipo, sendo um terreno com ervas e vegetação selvagem.

xx. Os primeiros e segundos Réus conheciam bem a realidade física e documental do terreno, uma vez que lhes foi facultado o livre acesso ao prédio e fornecida toda a documentação do mesmo antes da celebração do contrato promessa de compra e venda.

xxi. Os AA., em virtude de se encontrem a residir com carácter permanente no Algarve, não estando presentes nas visitas realizadas pelos RR, informaram via telefone a 2ª Ré de que poderiam obter qualquer informação adicional pretendida junto

do legal representante da Comissão de Moradores da AUGI ou do filho deste, também ele comproprietário de um dos lotes da Augi, o que os RR nunca lograram fazer.

xxii. As partes – AA. e 1ºs RR. sob a angariação e mediação da 2ª Ré – concordaram na compra e venda do mencionado terreno para construção, mediante o preço a pagar de €83.500,00 (oitenta e três mil e quinhentos euros).

xxiii. A 2ª Ré informou as partes de que iria proceder à redação do contrato promessa de compra e venda, o que o fez sem a intervenção ou participação dos AA..

xxiv. Os AA. vieram a assinar o contrato promessa de compra e venda, fazendo fé de que tudo estaria em ordem, e de acordo com toda a documentação e informação recolhida em resultado das visitas realizadas pela 2ª Ré, mediadora imobiliária conjuntamente com o 1ºs RR..

xxv. A assinatura do contrato promessa de compra e venda pelos AA. teve lugar no Algarve.

xxvi. Aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda, em 20 de abril de 2021, os 1ºs RR. entregaram a quantia de €10.000,00 (dez mil euros) a título de sinal, aos AA.

xxvii. E, logo em seguida, a 2ª Ré pediu aos AA. para que estes pagassem de forma antecipada os honorários devidos, justificando a antecipação do pagamento da remuneração pelo facto de, segundo a Ré (Imobiliária), a escritura ir ter lugar dali a poucos dias.

xxviii. Os AA. acederam ao pedido de pagamento antecipado, e em 29.04.2021 entregaram à 2ª Ré a quantia de €7.380,00 (sete mil trezentos e oitenta euros), mediante transferência bancária.

xxix. Decorrido algum tempo após a outorga do contrato promessa de compra e venda, os 1ºs Réus começaram a exigir pela instalação das infraestruturas dentro do lote.

xxx. Os 1ºs Réus enviaram um email à 2ª Ré a informar que o terreno não possuía infraestruturas dentro do lote e que, para resolução desta questão, ou os AA. Teriam de baixar o preço do terreno em - €20.000,00 (vinte mil euros); ou em alternativa suportariam orçamento de €20.000,00 (vinte mil euros), para o licenciamento e instalação das infraestruturas.

xxxi. Ou, em alternativa, proceder-se à resolução do contrato promessa de compra e venda, mas desta feita por incumprimento imputável aos AA., pelo que estes teriam de proceder à devolução do sinal em dobro.

xxxii. O referido email era acompanhado de um orçamento de cerca de €20.000,00, que contém os seguintes itens: «desmatação de terreno com retirada de resíduos ao vazadouro», «custos com entidades reguladoras das infraestruturas» e «custos com as entidades camarárias para intervenção local e autoridade pública para gratificado de obra».

xxxiii. O lote não tem construção edificada e não tem projeto de

construção aprovado.

xxxiv. As infraestruturas do prédio em questão encontram-se todas elas no local e dentro dos lotes não construídos encontram-se caixas destinadas às ditas “puxadas” dessas infraestruturas, que cada proprietário, e aquando da aprovação do seu projeto de construção “individual” executará de acordo com o mesmo nos termos e condições que venham a ser ordenados pelo departamento de urbanismo da Câmara Municipal de Sintra, em sede de aprovação do projeto de construção para cada lote.

xxxv. Quando os AA. foram interpelados para esta situação responderam que não fazia qualquer sentido a pretensão dos 1ºs RR..

xxxvi. Os AA. manifestaram a manutenção de interesse na realização do negócio definitivo, nos termos em que foi contratado, considerando-se aquela cláusula como não escrita.

xxxvii. Os 1ºs RR mantiveram a sua pretensão, pelo que os AA., em face deste impasse, e atento o não cumprimento pelos 1ºs RR. do agendamento da escritura no prazo previsto no contrato promessa de compra e venda no limite até 19.07.2021, vieram, a proceder eles ao agendamento de escritura pública de compra e venda junto de Cartório Notarial da Dra. ... em Sintra, para o dia 17.08.2021, pelas 14h00m., tendo notificado os 1ºs e 2ª RR.

xxxviii. Os AA. compareceram nessa data, hora e local, conforme comunicaram, porém, os primeiros RR., ali não compareceram para realização do contrato definitivo, e nem a segunda Ré.

xxxix. Para garantia da responsabilidade emergente da sua atividade, a 2ª Ré transferiu a sua responsabilidade civil para a 3ª Ré, conforme contrato com o número 100286740.

xl. Em 19 de Dezembro de 2018, a LS, S.A. foi incorporada, por fusão, na LS COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A., com sede no

xli. Na mesma data, foi promovido o pedido de inscrição no registo comercial, dos factos titulados pela escritura pública identificada no ponto um precedente.

xlii. Entre a 2ª e a 3ª RR. foi celebrado um contrato de seguro de responsabilidade civil profissional mediadores imobiliários.

xliii. O contrato de seguro encontra-se sujeito ao limite de indemnização constante nas condições particulares, no caso, de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros) por sinistro e anuidade, com uma franquia de 10%, no mínimo de €500,00 (quinhentos).

xliv. O contrato de seguro em causa foi celebrado em 16.08.2016, data a partir da qual iniciou a sua produção de efeitos, tendo um período de vigência de 1 (um) ano e seguintes, sendo renovável por igual período.

xlv. Não foi participado, pela segurada ou por terceiro, qualquer sinistro à 3ª R. no âmbito da vigência da apólice contratada.

xlvi. Da cláusula 3ª do contrato promessa de compra e venda resulta que os 1.º RR. E os AA acordaram que com a assinatura

do CPCV, a título de sinal e princípio de pagamento, os 1.º RR. pagariam o valor de Eur. 10.000,00 (dez mil euros), e o valor restante de €73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos euros) seria integralmente pago pelos 1.º RR. aos AA. no ato de assinatura do contrato prometido.

xlvi. Da cláusula 4ª do contrato promessa de compra e venda resulta que o contrato definitivo de compra e venda do terreno deveria ser celebrado no prazo máximo de 90 dias a contar da data da celebração do CPCV, ficando os 1.º RR. incumbidos de proceder à marcação da escritura.

xlvii. Da cláusula 9ª do contrato promessa de compra e venda resulta que no caso de incumprimento do CVPC as partes teriam direito à resolução do mesmo, caso a outra parte não cumprisse com as obrigações a que se encontrava obrigada com a celebração do contrato, podendo os 1.º RR., em caso de incumprimento por parte dos AA., pedir a restituição do sinal em dobro.

xlix. Ao longo da negociação prévia à celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda, foi assegurado pelos AA. aos 1.º RR. que o terreno destinado a construção, possuía todas as infraestruturas necessárias para posterior construção no mesmo, nomeadamente os ramais de água, luz, telecomunicações, gás e saneamento básico.

I. No número 4 da Cláusula 6.ª do contrato, consta que:

“Acordam as partes que o lote para construção de moradia, objeto do presente contrato, deverá possuir todas as infraestruturas, nomeadamente os ramais de água, eletricidade, telecomunicações, gás e saneamento básico deverão encontrar-se no interior do lote”.

li. Tendo os 1.º RR., ido ao local ver novamente o terreno verificaram que as caixas técnicas se encontravam apenas em cimento e vazias, o que estranharam, pelo que solicitaram informação aos SMAS de Sintra.

lii. Em 25 de Maio de 2021 receberam resposta dos SMAS de Sintra, que referia “após consulta do projeto do loteamento, apesar de existir rede de saneamento no local, não há referencia de ramais executados para os lotes.”.

liii. Perante a resposta dos SMAS, os 1.º RR. falaram com o representante da imobiliária no sentido da questão ser esclarecida, o qual lhes continuou a assegurar que o prédio dispunha de pré-instalação das infraestruturas no seu interior.

liv. Os 1.º RR. pediram orçamento à empresa KSC, Lda, relativo às instalações em questão, sendo que o custo inerente a esta instalação consubstanciava o valor total de €20.421,35 (vinte mil e quatrocentos e vinte e um euros e trinta e cinco cêntimos).

lv. Tendo inclusive apresentado proposta no sentido de ser reduzido o preço, o que não foi aceite pelos AA..

lvi. Os 1.ºs RR. requereram Notificação Judicial Avulsa na qual comunicam a resolução do CPCV e requerem devolução do sinal

aos AA. em dobro que tinham liquidado com a celebração do contrato promessa.

lvii. Os AA. nunca manifestaram qualquer dúvida sobre os termos do negócio celebrado com a 2ª Ré.

lviii. No âmbito dos contactos mantidos com os primeiros RR., a aqui Ré facultou-lhes toda a informação e documentação disponibilizada pelos AA., chegando mesmo a acompanhá-los em visita ao imóvel, anteriormente à assinatura do contrato-promessa de compra e venda.

lix. A negociação entre as partes viria a ter sucesso, tendo as mesmas acordado os termos do negócio e fixado data para assinatura do contrato-promessa de compra e venda.

lx. A 2ª Ré preparou e disponibilizou uma minuta “padrão” de contrato no sentido de auxiliar as partes outorgantes, facultando-lhes a discussão da mesma e a definição de quaisquer termos complementares que reputassem essenciais à sua vontade de contratar.

lxi. Os 1ºs RR. viriam a alterar e/ou introduzir cláusulas no texto contratual, mormente o discutido nº 4 da Cláusula 6ª.

lxii. Semelhante oportunidade foi concedida aos AA. de discussão dos termos contratuais.

lxiii. Foram diversos os contactos mantidos entre os colaboradores da Ré e os AA., no sentido de discutir os pormenores contratuais que se afiguravam necessários, inclusivamente o teor das alterações propostas pelos primeiros RR..

lxiv. Em junho de 2021, a Ré viria a ser contactada pelos primeiros Réus quanto à problemática das infraestruturas no imóvel objeto do negócio.

lxv. Nesse seguimento, transmitiu a informação em causa aos AA., que mandataram a sua Ilustre Advogada para comparecer nas instalações da Ré e reunir com os representantes desta última, a fim de tomar conhecimento da posição veiculada pelos primeiros RR..

lxvi. Daí em diante, a Ré tentou acompanhar e “mediar” os contactos entre as partes, na medida do possível, de forma a procurar uma solução consensual que permitisse concluir o negócio em questão.

lxvii. O negócio em questão foi alvo de colaboração e intermediação de outra agência imobiliária, responsável pela apresentação dos compradores – primeiros RR.

lxviii. A Ré procedeu ao pagamento da remuneração devida a essa mediadora, no valor de €2.500,00 (dois mil e quinhentos euros) + IVA.

*

Não se provaram os seguintes factos:

a. Aquando da assinatura do contrato de mediação imobiliária foi explicado aos AA. pela agente imobiliária BC (enquanto

representante da ...) que o pagamento da remuneração devida a título de comissão pela prestação do serviço ocorreria no ato da escritura definitiva, com a concretização do negócio.

b. Não foi explicado aos AA. o teor do contrato promessa de compra e venda.

c. A assinatura do contrato promessa de compra e venda pelos AA. teve lugar num cartório notarial.

d. Foi assegurado pelos AA. aos 1.º RR. que o terreno destinado a construção, possuía todas as infraestruturas necessárias para posterior construção no mesmo no interior do lote, nomeadamente os ramais de água, luz, telecomunicações, gás e saneamento básico.

e. Na falta de resposta dos AA., os 1.º RR. procederam a Notificação Judicial Avulsa, aos mesmos, processo n.º ... que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de Faro, Vila Real de Santo António, Juízo de Competência Genérica, Juiz 1.

f. Os 1.º RR. adquiriram uma casa pré-fabricada para colocar no terreno, e, perante a situação, tiveram de guardar a mesma em armazém, o que implicou custos adicionais para os mesmos.

g. Os AA. nunca manifestaram qualquer desconforto com os termos do negócio celebrado com a 2ª Ré, nem sequer no momento da assinatura do contrato-promessa de compra e venda com os primeiros RR., quando lhes foi efetivamente solicitado o pagamento da remuneração à 2ª Ré.

*

Questão prévia/precisão factual

Foi dado como provado – cfr. factos iv, v e vi - que entre os autores e a ré OII foi celebrado um contrato de mediação imobiliária.

Tal contrato foi junto com a p. i. como doc. n.º 4. O teor do mesmo foi confirmado pela ré OII na sua contestação, na qual disse o seguinte no ponto 7 daquela peça processual: “*É verdade que os AA. celebraram com a aqui Ré, em 22.01.2021, o Contrato de Mediação Imobiliária cuja cópia juntam como documento n.º 4 anexo à petição inicial*”.

Portanto, do exposto resulta que todo o teor do documento que consubstancia tal contrato integra os factos provados. Uma das cláusulas desse contrato, que é a cláusula 7, estabelece o seguinte: “Regime de Contratação Não exclusividade”.

*

Fundamentação jurídica

Em causa no recurso está a decisão que condenou a recorrente a devolver aos autores a quantia que estes lhe pagaram a título de remuneração pelos serviços de mediação imobiliária.

A recorrente assenta os fundamentos do recurso no acordo entre as partes no sentido de o pagamento da remuneração acordada ser efetuada no momento da celebração do contrato-promessa e no entendimento de que o negócio definitivo não se concretizou

por culpa dos autores, quer porque não levaram a efeito a execução específica, quer porque incumpriram as obrigações que haviam assumido no contrato promessa perante os promitentes-compradores, nomeadamente a de realizarem as obras adequadas a que “as infraestruturas, nomeadamente os ramais de água, eletricidade, telecomunicações, gás e saneamento básico deverão encontrar-se no interior do lote”, conforme consta do número 4 da Cláusula 6.^a do contrato-promessa.

O contrato de mediação imobiliária é *“aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura, para os seus clientes, destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta ou o arrendamento dos mesmos, ou o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objeto bens imóveis, mediante remuneração”*[1].

O regime da mediação imobiliária está estabelecido na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro (diploma que desde 1 de março de 2013 estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, tendo revogado o anterior diploma que continha esse regime e que era o Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto [alterado pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de junho], o qual, certamente por lapso, foi aplicado na decisão recorrida).

O art.º 17º desse diploma prevê vários deveres da empresa de mediação para com os clientes e destinatários, nomeadamente os de *“a) Certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação, que os seus clientes têm capacidade e legitimidade para contratar nos negócios que irá promover; e b) Certificar-se da correspondência entre as características do imóvel objeto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes”*.

Quanto às condições de remuneração, nos termos do art.º 16º/2, al. c) as mesmas têm de constar obrigatoriamente do contrato (que tem de ser escrito, art.º 16º/1), o qual tem de especificar as condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável. A cominação para o incumprimento de tal especificação é a nulidade do contrato (art.º 16º/7).

Nos termos do art.º 19º/1, a remuneração 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.

No caso temos a situação em que ocorreu o pagamento da remuneração logo após a celebração do contrato promessa.

Resulta do teor do contrato de mediação que no ponto 8, relativo às “condições de pagamento”, estão previstas três situações distintas, com um pequeno quadrado que antecede cada uma

dessas situações, estando assinalada uma cruz no quadrado que antecede a frase “o total da remuneração aquando da celebração do contrato-promessa”.

Quanto a esta cláusula, provou-se o seguinte:

“vii. Os AA. só em data bastante posterior à da assinatura do contrato de mediação imobiliária (de janeiro de 2021), e aquando da realização do contrato promessa de compra e venda em abril de 2021, perceberam e conheceram que nos pequenos quadrados afetos à opção da forma e momento do pagamento a cruz havia sido colocada no campo 8 na opção pagamento total aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda.

viii. Os AA. assinaram o contrato de mediação convictos de que o pagamento da comissão teria lugar aquando da realização do contrato definitivo.

ix. Na data da outorga do contrato promessa de compra e venda os AA., foram abordados pela representante da 2ª R, para pagarem de imediato a totalidade da comissão com a explicação de que uma vez que o negócio definitivo se iria realizar num curto espaço de tempo, nada havia a temer.

x. Os AA. anuíram em realizar o pagamento no pressuposto da certa realização do contrato definitivo e do efetivo e integral recebimento do preço num curto espaço de tempo, o que nunca aconteceu.

xi. E dessa forma e sob esses pressupostos os AA, vieram a entregar na data da celebração do contrato promessa de compra e venda em abril de 2021 a totalidade da comissão à 2ª Ré”.

O contrato de mediação celebrado entre os autores e a ré recorrente é constituído por uma série de cláusulas que já estão escritas, existindo uns quadrados que permitem escolher pelas opções pré-determinadas, como se descreveu supra quanto à remuneração.

Tratam-se, portanto, de cláusulas que a recorrente apresenta aos seus potenciais clientes, que se limitam a subscrevê-las ou aceitá-las, integrando por isso o conceito de cláusulas contratuais gerais previsto no art.º 1º/1 do DL nº 446/85, de 25 de outubro.

Quanto à comunicação de tais cláusulas, o art.º 5º daquele diploma estabelece que

“1 - As cláusulas contratuais gerais devem ser comunicadas na íntegra aos aderentes que se limitem a subscrevê-las ou a aceitá-las.

2 - A comunicação deve ser realizada de modo adequado e com a antecedência necessária para que, tendo em conta a importância do contrato e a extensão e complexidade das cláusulas, se torne possível o seu conhecimento completo e efectivo por quem use de comum diligência.

3 - O ónus da prova da comunicação adequada e efectiva cabe ao contratante que submeta a outrem as cláusulas contratuais gerais”.

Por sua vez o art.º 8º comina com a exclusão as seguintes cláusulas:

“a) As cláusulas que não tenham sido comunicadas nos termos do artigo 5.º;

b) As cláusulas comunicadas com violação do dever de informação, de molde que não seja de esperar o seu conhecimento efectivo;

c) As cláusulas que, pelo contexto em que surjam, pela epígrafe que as precede ou pela sua apresentação gráfica, passem despercebidas a um contratante normal, colocado na posição do contratante real;

d) As cláusulas inseridas em formulários, depois da assinatura de algum dos contratantes”.

Aplicando o regime das cláusulas contratuais gerais acima exposto aos factos provados resulta que a cláusula em questão, relativa ao momento do pagamento da remuneração, tem de ser excluída do contrato. Nem sequer estamos perante uma situação em que a recorrente, a proponente do contrato, não logrou provar a comunicação devida da cláusula. Do que se provou resulta que a cláusula não foi, de todo, comunicada. A exclusão da cláusula conduz à aplicação da regra constante do art.º 19º/1, 1ª parte, ou seja, que a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

Mas, independentemente da aplicação desse regime, temos que do regime geral dos negócios jurídicos que resulta do Código Civil, em especial o relativo à interpretação, validade e eficácia das declarações negociais, resulta que tal cláusula não pode ser considerada existente. Efetivamente, apesar de constar do contrato uma cruz na opção acima referida, dos factos provados que acima se referiram extrai-se que não existiu declaração negocial dos autores nesse sentido, *mas antes no sentido do pagamento da remuneração ser efetuado na altura da celebração do contrato definitivo*. A colocação da cruz naquela opção ou foi efetuada à revelia dos autores ou tratou-se de algum lapso.

Nos termos do art.º 236º do CCivil,

“1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

2. Sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida.”.

Provou-se (facto ix) que a recorrente, quando abordou os autores para pagamento da remuneração após a celebração do contrato-promessa, referiu, não a cláusula contratual, *mas que o negócio definitivo iria ser celebrado num curto espaço de tempo*. Daqui resulta, de forma tácita mas concludente (art.º 217º/1 do CCivil), que a recorrente bem sabia que a real vontade dos autores quando celebraram o contrato de mediação era no sentido de a remuneração ser devida após conclusão do negócio visado naquele contrato *e que aderiu a essa vontade*. Só assim se entende a referência à conclusão do negócio para obter o pagamento da remuneração. Se a recorrente entendesse que a remuneração era

devida logo naquela altura porque estava prevista no contrato, era isso mesmo que teria mencionado, sendo irrelevante se o negócio seria concretizado proximamente ou não.

Assim, nos termos do referido art.º 236º/2, a declaração negocial vale com o sentido de que a remuneração era devida com a conclusão do negócio, que era o sentido que os autores pretendiam, e que a recorrente bem conhecia e ao qual aderiu.

O enquadramento jurídico das declarações negociais das partes, expressas e/ou tácitas, que se provaram constitui matéria de direito, nomeadamente no que respeita aos direitos e obrigações a que as partes se vincularam. Da factualidade provada resulta uma vinculação das partes à obrigação de pagamento da remuneração acordada após a celebração do negócio visado pelo contrato de mediação, nos termos que acima se expuseram.

Em face disto cai por terra a conclusão XXXIV, onde a recorrente afirma que *“desde logo porque as partes acordaram que a comissão seria paga com a celebração do contrato promessa, o que acabou por se concretizar, tendo sido feito o pagamento da totalidade da comissão por parte dos AA.”*. Nos termos do art.º 19º/1 da Lei nº 15/2013, era fundamental para a procedência da pretensão recursiva que tivesse sido acordado o pagamento da remuneração aquando da celebração do contrato-promessa. Não o tendo sido, vale o que está previsto no mencionado art.º 19º/1, ou seja que tal pagamento estava dependente da conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, o que não ocorreu, sendo irrelevantes os motivos que levaram a esse desiderato, o que torna despicando a apreciação dos demais fundamentos do recurso.

Tendo os autores efetuado o pagamento antecipado da remuneração que apenas era devida com a conclusão do negócio visado pelo contrato de mediação, não tendo tal conclusão ocorrido, a remuneração não é devida, pelo que tem de ser restituída.

Mas ainda que assim não fosse, ou seja, ainda que se concluísse pela existência/eficácia da cláusula de pagamento antecipado, a conclusão seria a mesma.

A interpretação do art.º 19º/1 da Lei nº 15/2013, é no sentido de que não basta que se preveja o pagamento da remuneração aquando da celebração do contrato promessa. Tem de resultar do contrato de mediação que está prevista uma específica remuneração pela celebração de tal contrato. É essa a interpretação correta da norma na parte em que estipula que *“se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase”*. De contrário trata-se apenas da previsão da antecipação do pagamento.

Neste sentido temos o acórdão desta Relação, e desta secção, de 20.02.2020 (proc. nº 6917/18.9T8LSB.L1-6) onde se diz que *“desde*

logo, no âmbito da actual lei 15/2013, já não é permitido, como acontecia no artigo 18º do DL 224/2004, fixar o pagamento da totalidade da remuneração com o contrato promessa, pois o artigo 19º da lei vigente estabelece claramente que a remuneração é devida apenas com a concretização do negócio visado com a mediação, podendo apenas as partes, se houver contrato promessa e se o desejarem, fixar uma remuneração a ser paga nesse momento, que não poderá ser a remuneração que é devida a final, com a perfeição do negócio objecto da mediação (cfr neste sentido ac. RL de 7/2/2017, p. 2287/16, em www.dgsi)”.

Tendo a remuneração sido paga aquando da celebração do contrato promessa e não resultando do contrato de mediação que essa remuneração visava remunerar especificamente a celebração desse contrato, tratando-se portanto de uma antecipação do pagamento devido com a concretização do negócio visado, a remuneração será devida ou não consoante se verifiquem, ou não, os pressupostos previstos no art.º 19º/2.

Neste sentido decidiu a Relação do Porto, no acórdão de 30.06.2022 (proc. nº 12308/21.7T8PRT.P1), que na fundamentação disse o seguinte:

“Muito embora a norma e a cláusula do contrato que a reproduz usem a expressão «ser devido», em bom rigor o pagamento da remuneração aquando da celebração do contrato-promessa não significa que baste a celebração desse contrato para que se preencham os pressupostos do direito à remuneração.

Em qualquer caso, a constituição desse direito continua dependente da conclusão e perfeição do negócio visado e só se esta circunstância se verificar é que a remuneração se torna juridicamente exigível (devida). Se o negócio visado não chegar a ser concluído de forma eficaz (perfeita), a remuneração não é devida, independentemente das razões desse desfecho, ou seja, mesmo que o cliente haja decidido desistir do negócio ou sejam as suas exigências a fazer frustrar as negociações com o interessado proporcionado pelo mediador. Mesmo que a empresa de mediação se tenha empenhado activamente na busca de interessados na conclusão do negócio, se o negócio não se concretizar, não haverá lugar a remuneração, suportando, então, o mediador o risco da sua actividade comercial.

O que a norma em causa e a cláusula do contrato em causa estabelecem por referência a um momento em que o negócio ainda não se concretizou é apenas o vencimento antecipado da remuneração no caso de o vendedor e o interessado celebrarem um contrato-promessa (um contrato cujo efeito jurídico é a constituição da obrigação de celebração do negócio visado) e o contrato de mediação prever o pagamento da remuneração logo nessa fase. Na expectativa de que em condições normais e com grande probabilidade ao contrato-promessa se seguirá a celebração do contrato prometido, as partes no contrato de mediação imobiliária

podem indexar o pagamento da remuneração (o vencimento) ao momento da celebração do contrato-promessa, apesar do que, se o contrato prometido não vier a ser celebrado, haver casos em que o direito à remuneração se constitui e casos em que ele não chega sequer a constituir-se, daí resultando que o pagamento antecipado se torna supervenientemente inexigível e deve ser repetido”.

A remuneração será devida, apesar de o negócio visado não se ter concretizado, nos termos previstos no art.º 19º/2 da Lei n.º 15/2013, ou seja se as partes tiverem acordado a exclusividade e o negócio visado no contrato de mediação não se concretizar por causa imputável ao cliente, desde que o cliente seja o proprietário ou o arrendatário trespassante.

Conforme se referiu supra, foi estabelecido o regime de não exclusividade.

Deste modo, não estando presente um dos requisitos cumulativos que a lei prevê para que a remuneração da mediadora seja possível mesmo nos casos em que o negócio visado não tenha sido concluído, no caso respeitante à exclusividade, tal inviabiliza qualquer possibilidade de assistir à recorrente o direito à pretendida remuneração, ainda que o negócio visado no contrato de mediação não se tenha concretizado por causa imputável ao cliente, o que torna despicienda a apreciação dos fundamentos do recurso no que a esse aspeto concerne.

Assim, o recurso tem necessariamente de improceder, mantendo-se a decisão recorrida.

DECISÃO

Face ao exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar o recurso improcedente, mantendo a decisão recorrida.

Custas pela recorrente (art.º 527º/1 e 2 do CPC).

TRLx, 20fev2025

Jorge Almeida Esteves

António Santos

Elsa Melo

[1] Hígina Castelo, Contrato de mediação imobiliária, VERBO jurídico, pág. 2.