

Processo: 22139/23.4T8LSBL1-8
Relator: AMÉLIA PUNA LOUPO
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE
INCUMPRIMENTO
OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAÇÃO
Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 29-01-2026
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE
Sumário:

Sumário (elaborado pelo relator e da sua inteira responsabilidade – artº 663º nº 7 do Código de Processo Civil):

I - A violação de cláusula de exclusividade estabelecida em contrato de mediação imobiliária confere à mediadora o direito a ser indemnizada pelo seu cliente incumpridor daquela cláusula.

II - Essa obrigação de indemnizar diz respeito ao interesse contratual negativo, reconduzindo-se ao valor dos gastos/despesas suportados pela mediadora na sua actividade de promoção dos imóveis e cujo retorno foi frustrado por força daquela violação por parte do seu cliente.

III - Trata-se de obrigação indemnizatória que pressupõe a ocorrência de prejuízos, cujo ónus de demonstração, enquanto facto constitutivo do direito invocado, cabe à entidade mediadora.

Decisão Texto Parcial:
Decisão Texto Integral:

Acordam as Juízes na 8ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

I – RELATÓRIO

“Exclusivefamous, Unipessoal Lda”, com o NIPC 513757651 e sede na Rua Manuel Ferreira nº 18, 3º A, 2795-230 Linda-a-Velha, intentou a presente acção declarativa de condenação, sob a forma única de processo comum,

Contra

AP, titular do Cartão de Cidadão nº ..., contribuinte fiscal nº ..., residente na ..., Lote ..., em ...,

alegando, em síntese, que entre a Autora e o Réu foi celebrado um contrato de mediação imobiliária nos termos do qual aquela, com exclusividade, se obrigou a angariar comprador para seis fracções autónomas do Réu; contrato esse celebrado pelo período de 6 meses, com início em 29/11/2021 e termo em 28/05/2022, sucessiva e automaticamente renovável por períodos de 6 meses salvo oposição à renovação.

A Autora desenvolveu os esforços próprios da sua actividade de mediação em resultado do que foi concretizado o negócio visado no contrato relativamente a quatro das fracções. No entanto, durante a vigência do contrato, o Réu alienou duas das fracções com recurso à mediação de outras agências imobiliárias, desse modo incumprindo o contrato, que previa a exclusividade da

Autora, causando-lhe inconvenientes, que a mesma qualifica como danos não patrimoniais, e prejuízo económico que a Autora faz corresponder ao valor que receberia caso aquele incumprimento contratual não tivesse ocorrido.

Concluiu pedindo a condenação do Réu a indemnizá-la na quantia de € 26.961,60 e no montante de € 3.000,00, este a título de indemnização por danos não patrimoniais, no montante global total de € 29.961,60.

O Réu contestou por impugnação, no essencial, invocando que a promoção e venda das fracções foi efectuada por um terceiro de nome FS, tendo o contrato com a Autora surgido a pedido daquele numa conjuntura em que ao mesmo não lhe convinha que as vendas e as comissões fossem formalizadas pela sua agência; e assim a Autora, com a qual o Réu não teve qualquer contacto e nunca praticou qualquer acto ou diligência para promoção e venda das fracções, surgiu num contexto de favor prestado pela A. a FS, sendo que a dado momento este lhe revelou a sua incapacidade em vender as duas fracções que restavam e por isso o Réu procedeu à contratação de outras agências. Após a apresentação da contestação a Autora requereu a condenação do Réu como litigante de má fé.

Foi realizada a audiência prévia, em cujo âmbito foram enunciados os temas da prova e fixado como objecto do litígio saber *“se a autora tem direito a receber do réu o valor peticionado de €29.961,60, acrescido de juros, a título de indemnização por incumprimento contratual. Saber, ainda, se o réu litiga de má fé.”*, o que igualmente foi identificado na sentença como questões a decidir.

Seguindo os autos a sua regular tramitação, foi a final proferida sentença que julgou a acção improcedente e, em consequência, absolveu o Réu do peticionado, mais o absolvendo do pedido de condenação como litigante de má fé.

Inconformada, veio a Autora interpor o presente recurso de apelação, sustentando que a decisão recorrida deve ser revogada e em seu lugar proferida outra que condene o Réu Recorrido nos pedidos contra si formulados.

Das suas alegações extraiu a Recorrente as seguintes

Conclusões

«A. Por sentença datada de 10.04.2025 foi declarada pelo Meritíssimo Juiz “a quo” julgou o Meritíssimo Juiz “a quo” a acção improcedente, porquanto, entendeu, em suma, que “poderia sim, ter a autora direito a indemnização pelos danos sofridos pelo incumprimento da cláusula de exclusividade por parte do réu, mas não o direito à remuneração”.

B. Salvo o devido respeito que nos merece, laborou em erro o Tribunal “a quo” ao proferir a douta decisão recorrida, conforme se procurará demonstrar infra.

C. De acordo com a alínea c) do número 1 do artigo 615º do CPC,

é nula a sentença quando “os fundamentos estejam em oposição com a decisão”.

D. Ora, peticionou a Recorrente uma indemnização “no valor de € 26.961,60, nos termos do número 1 do artigo 798º do Código Civil” por conta do incumprimento do Contrato em crise nos presentes autos.

E. Dita a douta sentença que “Provou-se, no entanto, que autora e réu tinham acordado na exclusividade da autora na promoção das frações, o que o réu claramente não cumpriu, tendo feito a venda das duas frações com a mediação de outras mediadoras, em plena vigência do contrato celebrado com a autora. (...) No caso dos autos, por este reforço não constar expressamente da letra do contrato, entende-se que foi acordada entre as partes uma exclusividade simples, ficando o réu apenas obrigado a não contratar com outra mediadora. No entanto, foi precisamente isso que o réu fez”.

F. Assim, e salvo melhor entendimento, tendo em conta a matéria dada como provada e a fundamentação constante da própria sentença, de acordo com um raciocínio lógico, deveria ter sido considerada procedente a pretensão da Recorrente e o Recorrido sido condenado a pagar uma indemnização.

G. No entanto, sucedeu exatamente o oposto – sem qualquer razão ou justificação para tal, e apesar de se reconhecer o incumprimento do Contrato nos termos alegados pela Recorrente, o Tribunal “a quo” declarou totalmente improcedente a pretensão da Recorrente e não determinou o pagamento de qualquer indemnização a favor da Recorrente – seja no montante peticionado ou em parte dele.

H. Em suma, considerou o Meritíssimo Juiz “a quo” que houve incumprimento; simultaneamente não determinou e condenou o Recorrido a qualquer indemnização.

I. Face ao exposto, considera a Recorrente que neste caso existe uma contradição manifesta entre as premissas de facto e conclusão/decisão final, pois é logicamente incompatível sustentar que foi incumprido um Contrato, mas não conferir o direito ao pagamento de qualquer indemnização por conta do referido incumprimento (e que foi efetivamente peticionada), uma vez que a conclusão teria de ser exatamente diferente e em sentido contrário.

J. Daí a nulidade que expressamente se invoca nos termos e para os efeitos da alínea c) do número 1 do artigo 615º do CPC.

K. Caso assim não se entenda, note-se que a própria sentença reconhece que existe ou deveria haver lugar a uma indemnização – “Poderia sim, ter a autora direito a indemnização pelos danos sofridos pelo incumprimento da cláusula de exclusividade por parte do réu, mas não o direito à remuneração”.

L. Deste modo, resulta da exposição supra que o douto Tribunal se pronunciou acerca do direito da Recorrente à remuneração –

mas não do direito da Recorrente à indemnização.

M. Sendo que a Recorrente peticionou uma indemnização (a que teria direito, como o próprio Tribunal “a quo” reconhece) e não a remuneração.

N. Razão pela qual considera a Recorrente que se verifica uma omissão de pronúncia, uma vez que a matéria em causa integra o “thema decidendum”, o que constitui uma nulidade da decisão judicial, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 615º do CPC e que expressamente se invoca, porquanto o tribunal deixou de se pronunciar sobre esta questão e a qual deveria ter apreciado.

O. Mesmo que assim não se entenda, resulta da douta sentença que “entendendo agora a autora que lhe assiste o direito a receber do réu a comissão acordada pelas duas referidas vendas”, pelo que decorre evidente que a decisão do Meritíssimo Juiz “a quo” padece de um erro clamoroso: a Recorrente não peticionou o pagamento da remuneração, mas uma indemnização por conta do incumprimento do Contrato.

P. Neste contexto, é forçoso fazer menção ao pedido da Recorrente constante dos artigos 34º a 36 e no artigo 48º da petição Inicial junta aos autos, resultando manifesto que a Recorrente nunca peticionou o pagamento da remuneração devida ao abrigo do Contrato, mas sim uma indemnização pelo incumprimento do Contrato nos termos e para os efeitos do art. 798º do Código Civil.

Q. Sendo que o valor dessa indemnização, de acordo com o disposto no art. 564º do Código Civil, tem forçosamente de corresponder ao valor que foi atribuído pela Recorrente, porquanto, in casu devem ser atendidos tanto os danos emergentes como os lucros cessantes.

R. Isto é, o valor que seria devido à Recorrente caso o Contrato fosse cumprido nos seus precisos e exatos termos e que lhe permitira fazer face aos prejuízos sofridos e aos benefícios que deixou de obter em consequência do incumprimento sub judice.

S. Note-se que peticionar o valor em causa por conta do direito à remuneração ou por conta do direito à indemnização em virtude de incumprimento, é substancialmente diferente, seja a nível material, substancial ou até processual e probatório.

T. Sendo que a Recorrente o fez a título de indemnização, tendo logrado provar o seu direito à mesma tal como decorre da douta sentença, pelo que lhe deveria ter sido atribuída e o Recorrido condenado a pagar a mesma.

U. Face ao exposto, deve a douta sentença recorrida ser revogada, e substituída por outra que condene o Recorrido nos pedidos contra si formulados.

Nestes termos e nos demais de Direito, com o douto suprimento de V. Exas., deve ser dado provimento ao presente recurso e, conseqüentemente, revogada a douta sentença, para todos os efeitos legais

como é de Direito e Justiça!»

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*_*_*

Colhidos os vistos, importa apreciar e decidir.

*

Nos termos dos artºs 635º nº 4 e 639º nº 1 do Código de Processo Civil são as conclusões que definem o objecto e delimitam o âmbito do recurso, seja quanto à pretensão dos recorrentes, seja quanto às questões de facto e de Direito que colocam, exercendo as mesmas função equivalente à do pedido (neste sentido cfr. Abrantes Geraldès, “*Recursos no Novo Código de Processo Civil*” 5ª Ed., Almedina, 2018, pp. 114-117), certo que esta limitação dos poderes de cognição do Tribunal da Relação não se verifica quanto à qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cfr. artº 5º nº 3 do CPC).

No caso, as questões a decidir consistem em saber se a sentença padece de nulidade e se deve ser revogada a decisão de mérito.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A) DE FACTO

Na sentença sob recurso foi considerada a seguinte a factualidade:

Factos Provados

- «1. A Autora desenvolve a atividade de mediação imobiliária, consultoria para os negócios e a gestão, compra e venda de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para esse fim e remodelação de imóveis.
2. FS é vendedor imobiliário e presta serviços à Autora.
3. No exercício da sua atividade, a Autora foi contactada pelo Réu no sentido de lograr um comprador para seis frações autónomas do prédio urbano sito na ..., em
4. Autora e Réu celebraram um contrato de mediação imobiliária no dia 29.11.2021 tendo por objeto as seis frações.
5. O contrato foi celebrado pelo período de seis meses, com início em 29.11.2021 e termo em 28.05.2022, sucessiva e automaticamente renovável por períodos de seis meses, salvo oposição à renovação.
6. De acordo com o contrato, a oposição à renovação deveria ser comunicada à Autora através de carta registada com aviso de receção com uma antecedência mínima não inferior a dez dias do termo do contrato ou da sua renovação.
7. As partes acordaram ser devida à Autora remuneração de 4% sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se a Autora conseguir destinatário que celebra com o Réu o negócio visado.
8. Foi acordada entre Autora e Réu exclusividade no que respeita

à promoção das frações.

9. A Autora desenvolveu esforços e diligenciou no sentido de conseguir interessados e concretizar o negócio visado no contrato.

10. A autora, através do vendedor FS, realizou diversas visitas às frações com potenciais interessados.

11. E interveio diretamente na venda de quatro das frações.

12. O Réu vendeu a 28.03.2023 a fração autónoma designada pela letra “E”, correspondente ao segundo andar letra “E” do prédio urbano sito na ..., n.º ..., em ... a KP pelo preço de € 293.000,00, [com] intervenção da sociedade RR & NG Lda., com o NIPC ... e titular da licença AMI n.º

13. O Réu vendeu em 30.06.2023 a fração autónoma designada pela letra “D”, correspondente ao primeiro andar letra “D” do prédio urbano sito ..., n.º ..., em ... a LS e PR pelo preço de € 255.000,00, com intervenção da sociedade RNSC - Consultoria e Mediação Imobiliária Lda., com o NIPC ... e titular da licença AMI n.º»

Factos Não Provados

«A) Ao longo de dois anos a Autora apresentou vários interessados, soluções e propostas ao Réu.

B) A autora despendeu inúmeros recursos (humanos e não só) e horas de trabalho no âmbito do contrato.

C) Toda esta situação provocou enormes inconvenientes à Autora, bem como um enorme transtorno, porquanto foi inesperadamente confrontada com um enorme prejuízo económico.

D) Foi a Autora confrontada com um comportamento ingrato e em nada cooperante por parte do Réu.

E) Num encontro informal (almoço), em junho de 2011 do Réu com o Sr. FS, detentor da sociedade de mediação imobiliária ..., Lda. ficou acertado que a venda dos referidos imóveis ficava adjudicada a esta agência.

F) Tendo o FS iniciado desde logo a promoção e venda das referidas frações.

G) No início de novembro de 2011, o FS dirigindo-se ao Réu, confessou que a sua empresa enfrentava algumas dificuldades económicas (dívidas) e que receava que o valor das comissões que iria receber das vendas ficasse hipotecado de uma forma ou de outra para pagamento daquelas dívidas.

H) Propondo naquele momento que fosse identificada nos contratos de compra e venda e respetivas escrituras a aqui Autora com quem depois acertaria a cobrança das comissões.

I) Ao que o Réu anuiu, tendo naquele momento, e a pedido do FS assinado um contrato, ficando sempre salvaguardado que era o FS que procederia às vendas e “à papelada toda”, pois o Réu não conhecia nem a agência nem o dono da agência de lado nenhum.

J) A verdade é que apesar daquele contrato assinado por conveniência, foi o FS que promoveu e tratou das vendas de

quatro das frações.

K) Foi FS que promoveu visitas e discutiu propostas de preços e descontos com o Réu, nunca tendo ocorrido qualquer intervenção da Ré^[1] ou de qualquer representante ou funcionário da Ré^[2].

L) Mais tarde e perante a confissão do FS da incapacidade em vender as frações que restavam.

M) Foi, normalmente, tal facto aceite pelo Réu que procedeu à contratação de outras agências.

N) Nem a Autora nem o seu representante legal mantiveram reuniões ou contatos com o Réu.»

B) DE DIREITO

- Da nulidade da sentença

Pese embora o Tribunal *a quo* não tenha cumprido o disposto no artº 641º nº 1 CPC, pronunciando-se sobre as nulidades arguidas como lhe cabia, entendemos ser contraproducente o reenvio dos autos à 1ª instância para tal fim.

É sabido que as nulidades da decisão se encontram taxativamente enumeradas no artº 615º nº 1 do CPC, do qual se alcança que essas nulidades prendem-se com vícios estruturais ou intrínsecos da decisão – revista ela a forma de despacho, sentença ou acórdão – decorrem do conteúdo desses actos do Tribunal ocorrendo quando as decisões não têm o conteúdo que deviam ter ou têm um conteúdo que não poderiam ter nos termos do artigo 615º nº 1 CPC [e também dos artºs 666º nº 1 e 685º do CPC, que ao caso não importam].

São erros de actividade ou de construção da própria sentença, que não se confundem com eventual erro de julgamento de facto e/ou de direito (veja-se, por todos e a título de exemplo, Acórdão do STJ de 11/10/2022, no proc. 602/15.0T8AGH.L1-A.S1 - disponível in www.dgsi.pt), mas antes com o cumprimento ou a violação de regras de estrutura, de conteúdo, ou dos limites do poder à sombra do qual as decisões são decretadas, tratando-se, como dito, de defeitos de actividade ou de construção da própria sentença, ou seja, de vícios formais da sentença ou relativos à extensão do poder jurisdicional por referência ao caso submetido à apreciação do Tribunal.

Segundo Abílio Neto, Novo Código de Processo Civil Anotado, 2ª ed., Janeiro/2014, pág. 734, são vícios que *“afetam formalmente a sentença e provocam a dúvida sobre a sua autenticidade, como é o caso da falta de assinatura do juiz, ou a ininteligibilidade do discurso decisório por ausência total de explicação da razão por que se decide de determinada maneira (falta de fundamentação), quer por essa explicação conduzir logicamente a resultado oposto do adotado (contradição entre os fundamentos e a decisão), ou uso ilegítimo do poder jurisdicional em virtude de pretender resolver questões de que não podia conhecer (excesso de pronúncia) ou não tratar de questões que deveria conhecer (omissão de pronúncia)”*.

Entende a Recorrente que a decisão sob recurso padece de nulidades reconduzíveis às alíneas c) e d) do nº 1 no artº 615º CPC, as quais estabelecem ser nula a sentença quando (c) os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível, e (d) o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Da alegação decorre existir uma interligação entre os dois indicados fundamentos de nulidade da sentença, nela detectando a Recorrente uma contradição entre os fundamentos e a decisão por aqueles irem no sentido do reconhecimento do incumprimento do contrato por parte do Réu e de esse incumprimento ser susceptível de lhe conferir um direito indemnizatório e no final não ter o Réu sido condenado a pagar-lhe qualquer indemnização, concomitantemente tendo o Tribunal *a quo* omitido pronúncia acerca do pedido indemnizatório formulado com base no incumprimento contratual. Por isso faremos uma análise conjunta dos dois fundamentos de nulidade invocados.

A nulidade prevista no artº 615º nº 1 al. c) do CPC ocorre quando na peça produzida pelo juiz, seja no segmento decisório, seja na fundamentação, se chegue a resultado que possa traduzir dois ou mais sentidos distintos e porventura opostos, que permita hesitar sobre a interpretação adoptada, ou não possa ser apreensível o raciocínio do julgador quanto à interpretação e aplicação de determinado regime jurídico, considerados os factos adquiridos processualmente e visto o decisório *in totum*.

Esta causa de nulidade, como todas as demais, não se refere a qualquer erro de julgamento, quer quanto aos factos, quer quanto ao direito aplicável, mas à estrutura lógica da sentença, ou seja, quando a decisão proferida seguiu um caminho diverso daquele para que apontavam os fundamentos: trata-se da coerência lógica da sentença que aqui está em causa, na medida em que entre os fundamentos e a decisão não pode haver contradição lógica. Por isso, não se preenche tal vício se a construção da decisão é lógica e perceptível e o sentido final é coerente com o argumentário usado e tendente ao resultado decretado.

Por sua vez, o artº 615º nº 1 al. d) do CPC, estabelece que é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, tratando-se de causa de nulidade que tem correspondência directa com o artº 608º nº 2 do mesmo Código, segundo o qual o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, não podendo ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes,

salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

Assim, verifica-se a omissão de pronúncia quando o juiz deixe de apreciar as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, e ocorre excesso de pronúncia quando o Tribunal conhece de questões que não tendo sido colocadas pelas partes, também não são de conhecimento oficioso; sendo de notar que a referência legal a *questões* reporta-se a questões jurídicas e não aos argumentos expendidos pelas partes.

As questões submetidas à apreciação do Tribunal identificam-se com os pedidos formulados, com a causa de pedir ou com as excepções invocadas, desde que não prejudicadas pela solução de mérito encontrada para o litígio.

No dizer de Lebre de Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto (*in* Código de Processo Civil Anotado, 2.º, 2.ª edição, pág. 704) o que constituem *questões* que o Tribunal deve resolver são “*os pedidos deduzidos, todas as causas de pedir e excepções invocadas e todas as excepções de que oficiosamente lhe cabe conhecer*”.

O conceito de *questão* deve ser aferido em função directa do pedido e da causa de pedir aduzidos pelas partes ou da matéria de excepção capaz de conduzir à inconclusão/improcedência da pretensão para a qual se visa obter tutela judicial (cfr. entre muitos outros, e a título de exemplo, Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 11/10/2022, proc. 602/15.0T8AGH.L1-A.S1).

No caso, mostra-se correcta a análise da Recorrente quanto a que a sentença contém argumentos no sentido do reconhecimento do incumprimento do contrato por parte do Réu e de que esse incumprimento seria susceptível de lhe conferir um direito indemnizatório e no final o Réu não foi condenado a pagar-lhe qualquer indemnização.

Todavia, tal como a Recorrente também dá nota, na sentença considerou-se que ela petionara o pagamento da retribuição/comissão decorrente da venda das duas fracções cuja angariação de comprador foi efectuada por outras agências imobiliárias. Na verdade, na sentença recorrida, entre o mais, menciona-se “para existir direito à remuneração reclamada pela autora necessário é que o negócio incumbido tivesse sido concretizado em virtude da atividade da mediadora, aqui autora, ou que aquele apenas não tivesse sido celebrado por causa imputável ao cliente, ou seja, ao aqui réu”, “para existir obrigação do réu de proceder ao pagamento da comissão acordada era necessário que a autora tivesse reunidas as condições contratuais que como vimos não estão.”, “Só o negócio cuja celebração advenha da atuação do mediador relevará para efeito de recebimento da comissão. Não se verificando qualquer nexo causal entre a prestação do mediador e a concretização do negócio celebrado, não pode haver direito à remuneração acordada.”.

E prossegue a sentença dizendo “Poderia sim, ter a autora direito

a indemnização pelos danos sofridos pelo incumprimento da cláusula de exclusividade por parte do réu, mas não o direito à remuneração. Neste sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 03-11-2015, processo n.º 115257/14.5YIPRT.C1.

A este propósito vem a autora peticionar o valor de € 3.000,00, por inconvenientes, transtornos e prejuízos que não concretizou, alegando ter despendido inúmeros recursos e horas de trabalho que também não concretizou.

Nos termos dos artigos 562.º, 563.º e 564.º do Código Civil, a obrigação de indemnizar visa apenas reparar o dano resultante do incumprimento, ou seja, os prejuízos causados bem como os benefícios que o lesado fundadamente esperava obter e que só não foram obtidos por virtude da lesão (v. artigo 564.º, n.º 1, 2ª parte do Código Civil). (...) Todavia, analisada a petição inicial, temos que a autora não concretiza nenhum destes prejuízos nem da prova produzida resultou algum desses prejuízos que pudesse concretizar a alegação genérica e conclusiva que a autora apresenta na petição inicial. Veja-se que para além da não concretização de factos pertinentes para o referido pedido indemnizatório, ainda se verifica a circunstância da autora ter promovido a venda de seis frações do mesmo prédio, das quais vendeu quatro. Pelo que todas as diligências que a autora pudesse ter desenvolvido nesta mediação, sempre foram dirigidas às seis frações, e sempre se dirá que a autora obteve ganho que certamente cobre todas as despesas tidas (mas não alegadas) com a sua atividade. Para que se concluísse pelo direito a uma indemnização, seria preciso que a autora, para além do mais, viesse alegar e provar quais os prejuízos sofridos em concreto em relação a estas duas frações, o que claramente a autora não logrou fazer.“

Assim, verifica-se que a decisão de não condenação do Réu é, por um lado, a consequência lógica do raciocínio seguido na fundamentação da sentença assente no entendimento de que se mostrava peticionado o pagamento da retribuição/comissão decorrente da venda das duas fracções cuja angariação de comprador foi efectuada por outras agências imobiliárias, e, por outro lado, a decorrência da falta de satisfação dos ónus de alegação e prova de factos pertinentes ao pedido indemnizatório, que na sentença foi interpretado como reconduzido ao “valor de € 3.000,00, por inconvenientes, transtornos e prejuízos que não concretizou, alegando ter despendido inúmeros recursos e horas de trabalho que também não concretizou. “

Se um e outro desses entendimentos são erróneos estar-se-á perante erro de julgamento, a resolver noutro âmbito, mas não em face de contradição entre a fundamentação e decisão, porquanto esta é a consequência natural lógica daquela, nem perante omissão de pronúncia pois a sentença discorreu sobre o

pedido indemnizatório.

Pelo que a sentença não enferma das nulidades que lhe são apontadas.

- Da revogação da decisão de mérito

Analisada a petição inicial dela resulta, sem margem para dúvidas, que a A. invocou o incumprimento contratual por parte do Réu, por violação da cláusula de exclusividade nele prevista, e peticionou a condenação do Réu a indemnizá-la em € 3.000,00 por danos não patrimoniais e, ainda, a indemnizá-la na quantia de € 26.961,60 por danos patrimoniais, que a mesma fez corresponder ao valor que receberia de retribuição pelos negócios de venda das duas fracções caso aquele incumprimento contratual não tivesse ocorrido.

Apenas o decidido quanto a este segundo pedido constitui objecto do presente recurso.

O contrato celebrado em 29/11/2021, sob a forma escrita, entre A. e R. foi na sentença qualificado como de *mediação imobiliária*, qualificação que não foi posta em crise e que não merece crítica atento o regime estabelecido na Lei n° 15/2013, de 08/02 (com as alterações introduzidas pelo DL n° 102/2018).

O contrato em causa foi celebrado pelo período de seis meses, com início em 29.11.2021 e termo em 28.05.2022, sucessiva e automaticamente renovável por períodos de seis meses, salvo oposição à renovação (cfr. facto provado 5) que os autos não revelam que tenha ocorrido, não tendo, aliás, o Réu refutado que o contrato se mostrasse em vigor à data dos factos.

Nele previram as partes uma cláusula de exclusividade da A. na promoção da venda das seis fracções dele objecto (cfr. facto provado 8), devendo ter-se a mesma como cláusula de exclusividade simples, tal como ponderado pelo Tribunal *a quo*, a qual importa para o cliente da mediadora a obrigação de não contratar com outra mediadora a mediação do negócio.

A A., satisfazendo a sua obrigação contratual, desenvolveu esforços e diligenciou no sentido de conseguir interessados e concretizar o negócio visado no contrato, tendo, através de vendedor seu, realizado diversas visitas às fracções com potenciais interessados e interveio directamente na venda de quatro das fracções (cfr. factos provados 9 a 11).

Aconteceu, porém, que em 28.03.2023 e em 30.06.2023 o Réu vendeu as duas restantes fracções com intervenção de duas sociedades de mediação imobiliária distintas da Autora (cfr. factos provados 12 e 13).

É assim inequívoco que o Réu violou a cláusula de exclusividade estabelecida no contrato firmado com a A., o que constitui incumprimento contratual, pois os contratos devem ser pontualmente cumpridos (no sentido de *ponto por ponto*), apenas podendo modificar-se por acordo dos contraentes (cfr. art° 406° n° 1 CCivil) não havendo notícia nos autos de que tenha havido

qualquer alteração consensual do contrato, e, ademais, sobre o R. impende a presunção de culpa pelo incumprimento, pelo que, por força das regras do ónus da prova, e acaso tivesse fundamento para tal, lhe caberia demonstrar que a falta de cumprimento não procedera de culpa sua, o que não fez (cfr. disposições conjugadas dos artºs 342º nº 2 ss., 405º, 406º nº 1 e 799º nº 1 CCivil).

Deste modo é o R. responsável pelos prejuízos que tenha causado à A. (artº 798º CCivil).

Não estando em causa situação enquadrável no artº 19º nº 2 da Lei nº 15/2013 (aliás transposto para o texto do contrato) - que contempla as situações em que a concretização do negócio entre o cliente da mediadora e o interessado por esta angariado não se concretize por causa imputável ao cliente da mediadora - há que questionar de que prejuízos falamos.

Inevitavelmente falamos de prejuízos indemnizáveis nos termos gerais estabelecidos nos artºs 562º e seguintes do CCivil.

No caso, a A. teria direito a ser indemnizada pelos concretos prejuízos que para si decorressem da circunstância de o Reu ter vindo a vender as duas restantes fracções sem a sua intermediação, o mesmo é dizer pelo interesse contratual negativo, que se reconduziria ao valor dos gastos/despesas suportados pela A. na sua actividade de promoção para venda daquelas duas fracções e cujo retorno foi frustrado por força daquela violação contratual do Réu.

Ora, como se menciona na sentença sob recurso - a despeito de nela se ter entendido que a A. peticionava a retribuição - a A. não logrou provar, até porque também não o alegou, que tivesse contribuído de alguma forma para a concretização dos negócios de venda daquelas duas fracções, que concretos prejuízos sofreu, e que benefícios fundadamente obteria não fora a violação contratual do Réu. Como também não provou que os danos daí resultantes ascendessem ao montante peticionado, em equivalência ao valor da retribuição que decorreria da venda daquelas fracções.

Pelo que não podemos deixar de aderir, pela sua valia, ao seguinte argumentário constante da sentença recorrida: “para apurar esse (eventual) crédito indemnizatório da autora, fundado no incumprimento da cláusula de exclusividade por parte do réu, caberia à autora, nos termos dos artigos 5º, n.º 1 do Código de Processo Civil e 342º n.º 1 do Código Civil, a alegação e prova dos prejuízos efetivamente sofridos em virtude do incumprimento do réu, designadamente, e entre outros, o investimento realizado pela autora, as horas de trabalho despendidas, as despesas suportadas, os recursos alocados em exclusivo à venda destas fracções e que não permitiram a alocação desses mesmos recursos a outros imóveis.

Todavia, analisada a petição inicial, temos que a autora não concretiza nenhum destes prejuízos nem da prova produzida

resultou algum desses prejuízos que pudesse concretizar a alegação genérica e conclusiva que a autora apresenta na petição inicial.

Veja-se que para além da não concretização de factos pertinentes para o referido pedido indemnizatório, ainda se verifica a circunstância da autora ter promovido a venda de seis frações do mesmo prédio, das quais vendeu quatro. Pelo que todas as diligências que a autora pudesse ter desenvolvido nesta mediação, sempre foram dirigidas às seis frações, e sempre se dirá que a autora obteve ganho que certamente cobre todas as despesas tidas (mas não alegadas) com a sua atividade. Para que se concluísse pelo direito a uma indemnização, seria preciso que a autora, para além do mais, viesse alegar e provar quais os prejuízos sofridos em concreto em relação a estas duas frações, o que claramente a autora não logrou fazer.”

Com interesse para a questão em análise vejam-se os Acórdãos da Relação do Porto de 24/01/2023 proc. 112347/20.9YIPRT.P1, da Relação de Évora de 16/10/2025 proc. 542/23.0T8ABT.E1, e da Relação de Lisboa de 19/11/2013 proc. 4545/11.9TBALM.L1-7, de cujo sumário lapidarmente consta *“A obrigação de indemnizar, por parte do cliente que tenha incumprido o contrato de mediação imobiliária com exclusividade, pressupõe a ocorrência de prejuízos, cujo ónus de demonstração, enquanto facto constitutivo do direito invocado, cabe à entidade mediadora”*.

Aqui chegados há, pois, que concluir pela improcedência do recurso e pela manutenção da sentença recorrida.

III - DECISÃO

Nestes termos e pelos fundamentos supra expostos, acorda-se em julgar a apelação improcedente, mantendo-se a sentença de 1ª instância.

Custas a cargo da Recorrente.

Notifique.

Lisboa, 29/01/2026

Amélia Puna Loupo

Cristina Pires Lourenço

Carla Matos

[1] Querendo referir-se à Autora.

[2] Idem.