

Acórdãos
TRP

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto

Processo: 6570/23.8T8VNG.P2

Nº JTRP000

Convencional:

Relator: FRANCISCA MOTA VIEIRA

Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
CONTRATO CELEBRADO FORA DO ESTABELECIMENTO
CONTRATO CELEBRADO COM CONSUMIDOR
DEVERES DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO

Nº do RP202601166570/23.8T8VNG.P2

Documento:

Data do 16-01-2026

Acórdão:

Votação: UNANIMIDADE

Texto S

Integral:

Privacidade: 1

Meio APELAÇÃO

Processual:

Decisão: REVOGADA

Indicações 3.ª SECÇÃO

Eventuais:

Área .

Temática:

Sumário:

I - O contrato de mediação imobiliária, tendo por objeto imediato uma prestação de serviços, é distinto do contrato de compra e venda do imóvel a celebrar com terceiro, não se encontrando, por isso, abrangido pela exclusão do art. 2.º, n.º 2, al. d), do DL n.º 24/2014, cuja interpretação deve ser estrita por constituir derrogação a normas de tutela do consumidor.

II - Estando provado que o contrato foi celebrado no domicílio dos réus, na presença física simultânea do profissional e dos consumidores, integra o conceito de contrato celebrado fora do estabelecimento comercial (art. 3.º do DL n.º 24/2014), sendo irrelevante que a deslocação tenha sido solicitada pelo consumidor, por conveniência, comodidade ou em contexto pandémico.

III - Verificando-se que os réus atuaram como consumidores e a autora como profissional, aplica-se ao contrato o regime do DL n.º 24/2014, designadamente os deveres de informação pré-contratual previstos no art. 4.º.

IV - A omissão, no contrato, de informação sobre a existência do direito de livre resolução, respetivo prazo e procedimento, com entrega do formulário legal (art. 4.º, n.º 1, al. m)), determina, nos termos do art. 9.º, n.º 1, do DL n.º 24/2014, a nulidade do contrato celebrado fora do estabelecimento comercial, com efeitos ex tunc.

V - Declarada a nulidade, fica prejudicada a apreciação da eficácia da resolução invocada pelos réus e improcede o pedido de pagamento de comissão, por inexistência de base negocial válida que sustente a exigibilidade da remuneração.

Reclamações:

Decisão Texto Processo: 6570/23.8T8VNG

Integral:

Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 4

Acordam os Juizes no Tribunal da Relação do Porto

1. RELATÓRIO

1. A..., Mediação Imobiliária, Lda., intentou ação declarativa comum contra AA e BB alegando, em síntese, ter celebrado com os réus um contrato de mediação imobiliária, diligenciou pela promoção do imóvel objeto desse contrato que, entretanto, os réus venderam, peticionando pela condenação de ambos a pagar-lhe 17.192,72€.

2. Os réus contestaram pugnando pela improcedência da ação, alegando, em síntese, terem resolvido ao abrigo do direito ao arrependimento o contrato de mediação imobiliária celebrado com a autora, sendo este, de qualquer modo, nulo por falta de informação pela autora, não existir exclusividade, ainda que a autora litiga de má fé e formulam pedido reconvenicional contra a autora, pelo que se consegue perceber, por terem sofrido danos não patrimoniais com a atividade de promoção de venda da autora.

3. O tribunal recorrido proferiu o seguinte despacho:

“É intenção do tribunal não admitir o pedido reconvenicional e proferir sentença de mérito pela improcedência da ação, considerando que o contrato de mediação imobiliária, celebrado na habitação, foi regularmente resolvido pelos réus ao abrigo do Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de Fevereiro. De todo o modo, dá-se a possibilidade às partes de se pronunciarem.

4. As partes pronunciaram-se.

5. O tribunal conheceu do mérito da ação em despacho saneador, tendo decidido pela improcedência por os réus terem validamente procedido à resolução do contrato, decisão que foi revogada por acórdão do Tribunal da Relação do Porto que determinou que o processo devia prosseguir para prova e discussão dos factos eliminados dos factos provados e de outros que se revelem essenciais por interessarem para a boa decisão da causa.

6. Seguidamente foi proferido novo despacho saneador, com identificação do objeto do litígio e indicação dos temas da prova

7. Foi realizada a audiência de discussão e julgamento e foi proferida sentença que, julgou a presente ação improcedente, por não provada, absolvendo os réus AA e BB do pedido. Mais se decidiu não dever condenar a autora e/ou os réus como

litigantes de má fé.

8. Inconformada, a autora apelou e concluiu nos termos que a seguir se reproduzem:

1. No que concerne ao recurso interposto da matéria de facto é de salientar que a sentença recorrida diz ter-se baseado, também nas declarações de parte, mas na verdade, embora estas valham o que valem, não houve declarações de parte dos réus na medida em que o que eles próprios requereram em 14.03.2025 foi o seu próprio depoimento de parte(!) que já tinha sido requerido pela autora, e como tal nunca lhes poderia aproveitar a confirmação do por eles alegado.

2. A sentença recorrida considerou provados, 1.«15) Dois dias depois de assinarem o contrato, os réus referem à autora que pretendem o seu cancelamento, do que esta teve conhecimento» mas não é verdade que dois dias depois de assinarem o contrato os réus tenham referido à autora que pretendiam cancelar o contrato, pois o que se consata pela análise dos documentos datados dessa altura a quem os réus chegaram a referir tal hipótese, não foi à autora mas sim a CC que não detinha poderes para representar a autora, sendo certo que nos autos não se comprovou, de modo algum, que a autora tenha chegado a ter conhecimento de tal facto.

3. Pelo exposto, o que deve constar do FP 15, é apenas que «Dois dias depois de assinarem o contrato, os réus referiram a CC que, na impossibilidade de alterar o regime de cancelamento do contrato pretendiam o seu cancelamento.» pois é isto e nada mais, que resulta dos sms trocados entre os réus e CC, que a própria autora juntou aos autos.

4. A sentença recorrida mais considerou provado, no FP 27) que «DD consultou o site Idealista, onde foi colocada à venda o imóvel referido em 25), tendo nessa sequência o visitado e acabado por comprar.» o que não deve ser considerado como provado devendo, este item dos FP ser daí retirado.

5. Isto porque tal facto não foi alegado e ainda que tal matéria tivesse sido alegada o anúncio do imóvel no Idealista que a testemunha refere, não está nos autos, pelo que não se entende a referência a tal anúncio, feita neste FP, como se a sua existência, de algum modo, tivesse resultado provada.

6. Finalmente, mas não menos importante o depoimento de DD, como compradora do imóvel, só com muita ingenuidade pode ser considerado como suficiente para provar o que quer que seja, no presente processo em que um imóvel mediado pela autora foi vendido à mesma pessoa que inicialmente a contactou, e foram impedidas visitas, fazendo de conta que o contrato já não estava em vigor.

7. Isto porque é sobejamente sabido que neste tipo de acções em que os clientes das mediadoras se conluíam com os compradores dos imóveis, para não pagarem a remuneração que é devida às mediadoras que com eles celebram os contratos de mediação mediante a contrapartida de redução do preço para os adquirentes.

8. Não obstante e sem prescindir, se se entender manter o teor do FP 27, nesse caso deverá aí ficar especificado, por ser relevante para a decisão de direito, que a testemunha em questão, no seu depoimento registado em áudio das 16:50 às 17:09, que supra se transcreveu, disse só ter visto o imóvel em «Julho, Agosto. Por volta de Julho» acabando por reconhecer que tal só aconteceu depois de ter visto o imóvel no BPI Expresso Imobiliário, onde a A... o tinha publicitado.

9. Acresce que os documentos n.º 13 e 15 juntos com a P.I. indicam a data de 27.05.2021 como aquela em que a referida testemunha enviou o pedido de informação à autora na sequência dos anúncios por esta publicados tendo em vista a promoção do imóvel dos réus, 10. A comprovar tal data, que deverá passar a constar do FP 26, vide também, detalhes de comunicações telefónicas constantes do doc. 21 em que se verificam os contactos da autora para o n.º de telefone ...60 que a compradora no seu depoimento confirmou ser o seu.

11. Pelo exposto se requiere que o FP 27 seja eliminado, ou caso se mantenha, deverá aí constar a data de Julho, Agosto, como aquela em que a testemunha disse ter consultado o site idealista, mais aí constando que tal só aconteceu depois de ter visto os anúncios referidos no FP 26, com a seguinte redacção: «DD, em Julho, Agosto, mas depois dos factos narrados no FP 26, 15 disse ter consultado o site do idealista, onde disse ter sido colocado à venda o imóvel referido em 25)»

12. No que respeita ao recurso sobre matéria de direito, a recorrente não pode concordar com a aplicação a tal contrato, do regime jurídico dos contratos celebrados à distancia regulado pelo DL 24/2014 de 14.02, sobretudo quando todo o raciocínio explanado na sentença recorrida assenta no pressuposto de que as indecisões dos réus foram comunicadas à autora e chegaram ao conhecimento desta, conforme erradamente foi considerado provado no FP 15supraimpugnado.

13. Ainda que o referido pressuposto estivesse correcto, distintamente do defendido na sentença recorrida, entende-se que o DL 24/2014, não é aplicável aos «Contratos relativos à construção, à reconversão substancial, à compra e venda ou a outros direitos respeitantes a imóveis, incluindo o arrendamento.»

14. Atendendo ao supra transcrito teor do DL 24/2014 e distintamente do considerado na sentença recorrida, o referido diploma não é aplicável ao CMI celebrado entre a autora e os réus, porque, desde logo, se constata que o contrato apenas foi celebrado fora do estabelecimento da autora devido à conjuntura pandémica que nessa época se vivia, devido ao Estado de Emergência decretado em 6.11.2020 que foi sucessivamente renovado até 30.04.2021 que, na altura da assinatura do contrato de mediação ainda vigorava e impediu os réus de se deslocarem aos escritórios da A... para aí formalizarem o contrato.

15. Sendo que o facto de, circunstancialmente, o CMI ter sido celebrado fora das instalações da mediadora/ autora ora recorrente, conforme resulta da prova negativa do FP 28, em nada afectou a transparência das práticas comerciais que esta sempre fez questão de salvaguardar, quer o contrato seja celebrado nas suas instalações ou fora das mesmas.

16. Por outro lado, a supra transcrita al. d) do n.º 2 do DL 24/2014 exclui da sua aplicação os «contratos relativos à construção, à reconversão substancial, à compra e venda ou outros direitos respeitantes a imóveis» e dado que, por inerência, um contrato de mediação imobiliária é sempre respeitante a imóveis, com todo o respeito e s.m.o., não pode, em bom rigor, aceitar-se que o referido diploma não exclui este tipo de contratos da sua aplicação.

17. Ainda que assim não fosse e sem prescindir, nos termos do disposto na al. i) do n.º 1 do artigo 17.º do diploma em referência, «...o consumidor não pode resolver livremente os contratos de:

a) prestação de serviços, quando: i) Os serviços tenham sido integralmente prestados após o prévio consentimento expresso do consumidor, nos termos do artigo 15.º» e acontece que logo depois de os réus terem enviado para a A..., um e-mail em que solicitavam o aumento do preço que tinha sido convencionado para a venda do imóvel, o que implicava a aceitação do contrato, esta prestou os serviços de divulgação do imóvel a que se tinha obrigado, tendo procedido, designadamente a, apresentação às equipas comerciais da ERA ..., Apresentação a clientes desses elementos, colocação do cartaz de comercialização, colocação na montra da agência, colocação no site www.era.pt. com resultados anexos (aparecimento em listagens, cliques, pedidos de visita), colocação em destaque no site www.era.pt por ser mediado em exclusividade, colocação no site www.bpiexpressoimobiliario.pt, Visitas virtuais e envio de recomendações por e-mail.

18. Ainda que assim não fosse e sem prescindir, como resulta do documento n.º 9 junto aos autos pelos Réus, a verdade é que, depois de decorrido o prazo de 14 dias previstos para a resolução no referido diploma, os Réus comunicaram a A... a denuncia do contrato de mediação o que, na medida em que não é possível denunciar um contrato resolvido, comprova que á data do envio da referida carta os réus bem sabiam que o contrato ainda estava em vigor, com a alteração do preço por si comunicada em 06.02.2021.

19. Por último, mas não menos importante, tendo em vista a obtenção da justiça material, ainda que o DL 24/2014 pudesse aplicar-se aos factos subjudice, o que não se concede, tal implicaria abuso de direito dos réus na medida em que dos autos resulta o seguinte:

- O CMI foi celebrado em 04.02.2021;

- Em 06.02.2021, os Réus enviaram e-mail para a Autora onde pediram a alteração do valor da venda do imóvel para 269.000€;

- Em Março 2021, por lapso indicado no artigo 24.º da p.i. como «Março de 2019», a autora recebeu uma carta que comunicava a denuncia do CMI, alegadamente, porque os réus «pretendiam permanecer na sua propriedade»;

- Em Maio de 2021 os réus recusaram uma visita ao seu imóvel com a interessada DD, que lhes foi proposta pela autora;

- Em 23.08.2021 a compradora fez o primeiro pagamento aos réus, por conta da compra e venda;

- Em 04.11.2021, os réus venderam, pelo preço de 247.000 o imóvel mediado á interessada DD, comprovadamente angariada pela autora.

20. O supra alegado, que resulta dos documentos que foram juntos aos autos, demonstra que os réus mentiram quando disseram que não pretendiam vender o imóvel mediado e que se aproveitaram do trabalho de divulgação desenvolvido pela autora na execução do CMI, vendendo, de seguida, o imóvel em questão, á interessada angariada pela autora, ao mesmo tempo que alegavam que tal contrato tinha sido por eles resolvido em data anterior à denúncia que comunicaram nos termos previstos nesse mesmo contrato.

21. Perante os factos supra expostos, que manifestam á saciedade que os réus se aproveitaram do trabalho desenvolvido pela autora no cumprimento do contrato cuja resolução era por eles invocada com o único propósito de não pagar a correspondente remuneração, ao negar a validade do CMI invocando o direito ao arrependimento, mas aproveitando os clientes angariados por força do mesmo, os réus abusaram do direito ao arrependimento que a sentença recorrida considerou assistir-lhes.

22. Pelo que, também por este motivo, se entende, com todo o respeito e s.m.o, sob pena de sonegação de justiça, que o CMI celebrado entre a autora e os réus não deve ser considerado como validamente resolvido.

23. Depois dos presentes autos terem prosseguido para averiguação do nexo de causalidade existente entre a actividade da autora/recorrente e o negócio concretizado entre os réus e a interessada DD, angariada por aquela, resultou dos FP 1 a 14, 16, 24 e 26 que o contrato de mediação foi validamente celebrado e cumprido pela autora e que o negócio visado pela mediação foi concluído com DD, a interessada conseguida pela A..., pelo que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º da Lei 13/2025, os réus deverão ser condenados a pagar á Autora a remuneração contratada, nos termos peticionados.

V-NORMAS VIOLADAS: N.ºs 1 e al. d) do n.º 2 do Art. 2.º e al. i) da al. a) do n.º 1 do artigo 17.º do DL 24/2014, n.º 4 do artigo 607.º e al. b) do n.º 1 do artigo 614.º do CPC artigo 334.º do C.C. e artigo 19 da Lei 15/2013,

Pelo exposto, o presente recurso deverá proceder, procedendo o recurso interposto sobre a matéria de facto considerada provada com a alteração, nos termos requeridos, do teor dos FP 15 e 26 e/ou independentemente da alteração da matéria de facto, procedendo o recurso interposto sobre matéria de direito com a consequente condenação dos réus/requeridos a pagar á autora a remuneração contratada.

9. Foram apresentadas contra-alegações.

10. Por despacho de 10.11.2025 o relator proferiu o seguinte despacho.

“1. Consta dos autos contrato designado “contrato de mediação imobiliária”, junto como documento nº1 da petição inicial.

2. Uma das questões suscitadas nos autos pelos réus na contestação e que está colocada de novo à reapreciação deste Tribunal da Relação do Porto, consiste em saber se o referido contrato integra um contrato celebrado à distância (ou fora do estabelecimento), aplicando-se-lhe o regime do Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro.

3. Sem prejuízo do que vier a ser decidido, na hipótese de este Tribunal vir a qualificar o contrato de mediação imobiliária dos autos como contrato celebrado fora do estabelecimento, cumpre apreciar a eventual aplicação do DI nº 24/2014,

designadamente quanto às exigências informativas do art 4º e às consequências previstas no art. 9º do citado Decreto – lei.

4. Do texto contratual junto aos autos não resulta inserida qualquer cláusula ou informação relativa ao direito de livre resolução, nomeadamente quanto a condições, prazo e procedimentos, a que alude o art. 4.º, n.º 1, al. m), do DL 24/2014, o qual, estabelece:

“Informação pré-contratual nos contratos celebrados à distância ou celebrados fora do estabelecimento comercial “1 - Antes de o consumidor se vincular a um contrato celebrado à distância ou fora do estabelecimento comercial, ou por uma proposta correspondente, o fornecedor de bens ou prestador de serviços deve facultar-lhe, em tempo útil e de forma clara e compreensível, as seguintes informações:

m) Quando seja o caso, a existência do direito de livre resolução do contrato, o respetivo prazo e o procedimento para o exercício do direito, nos termos dos artigos 10.º e 11.º com entrega do formulário de livre resolução constante da parte B do anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante”

5. Ora, como resulta desse decreto -lei a eventual falta dessa informação pode determinar, nos termos do art. 9.º, n.º 1, do mesmo diploma, a nulidade do contrato, questão de conhecimento oficioso (cf. art. 286.º do Código Civil), suscetível de ser prejudicial do conhecimento do mais (cf. art. 608.º, n.º 2, do CPC).

6. Nestes termos, e ao abrigo do art. 3.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, bem como dos poderes de direção do processo conferidos pelo art. 652.º, n.º 1, al. b), do CPC, concede-se às partes oportunidade de se pronunciarem, querendo, no prazo de 10 (dez) dias, sobre o seguinte:

a) Conformidade formal e informativa: se o contrato junto carece da informação exigida pelo art. 4.º, n.º 1, al. m) (direito de livre resolução).

b) Consequências jurídicas: se, verificando-se a omissão, deverá ser declarada a nulidade prevista no art. 9.º, n.º 1, do DL 24/2014 e quais os efeitos processuais a extrair (designadamente quanto à utilidade do conhecimento do objeto do recurso).”

11. As partes pronunciaram-se.

12. Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II. DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO.

As questões suscitadas nas conclusões recursórias, são as seguinte

1. Da Impugnação da decisão de facto;

2. Do Mérito da sentença recorrida, incluindo, apreciar e decidir se o contrato celebrado entre as partes integra um contrato celebrado à distância (ou fora do estabelecimento), aplicando-se-lhe o regime do Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro.

3. Questão Prévia, oficiosamente suscitada neste Tribunal da Relação:

Sem prejuízo do que vier a ser decidido, na hipótese de este Tribunal vir a qualificar o contrato de mediação imobiliária dos autos como contrato celebrado fora do estabelecimento, cumpre apreciar a eventual aplicação do DI nº 24/2014, designadamente quanto às exigências informativas do art 4º e às consequências previstas no art. 9º do citado Decreto – lei.

III. FUNDAMENTAÇÃO.

3.1. Na sentença recorrida foram julgados provados e não provados os seguintes fatos, reproduzindo-se a motivação da decisão de facto:

Matéria de facto provada

1) A autora, que é agente da ERA Rede Imobiliária, é uma sociedade por quotas que se dedica à atividade comercial de mediação imobiliária, detentora da licença AMI n.º ...58, emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC, I.P.).

2) A autora e os réus celebraram a 04/02/2021, na habitação dos segundos, o contrato de mediação com a referência 173210014, mediante o qual os réus atribuíram à autora a mediação para a promoção da venda da fração autónoma destinada a habitação, com a tipologia T3 e uma área total de 128m2, sito na Travessa ..., rés-do-chão esquerdo, em ..., inscrita na matriz sob o artigo ...91 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia com o ...93, tudo conforme termos do documento 1 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

3) Conforme expresso na cláusula 2.ª do referido contrato de mediação imobiliária, a autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir destinatário para a compra do imóvel em referência, pelo preço de 250.000€.

4) Mediante a remuneração de 5%, sobre o preço conseguido para o imóvel, no mínimo de 6.250€, acrescida do correspondente IVA, que os réus se obrigaram a pagar.

5) Conforme expresso na clausula 4.ª do contrato, o referido contrato foi celebrado em regime de exclusividade

6) Pelo período de 12 meses, automaticamente renováveis por iguais e sucessivos períodos, caso, entretanto, não fosse denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outros meios

equivalentes, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

7) Ficou ainda estabelecido que o pagamento do total da remuneração da autora seria efetuado aquando da celebração do respetivo contrato-promessa.

8) Após a celebração do contrato foram iniciados os procedimentos de promoção habituais, tais como a colocação de cartaz de comercialização no imóvel.

9) Foi divulgado no site da ERA onde, enquanto esteve online, foi alvo de 31.600 pesquisas, 1.745 visualizações e 10 pedidos de informação adicional

10) O imóvel foi incluído em 11 newsletters que chegaram a 1946 potenciais compradores

11) Em fevereiro de 2021, foi exposto na montra da agência pelo período de 18 dias.

12) Foi objeto de 10 visitas virtuais na agência.

13) De 23 recomendações por e-mail.

14) E de 10 pedidos de informação online.

15) Dois dias depois de assinarem o contrato, os réus referem à autora que pretendem o seu cancelamento, do que esta teve conhecimento.

16) Foram trocadas várias mensagens entre os réu e CC, a angariadora do imóvel, entre as quais:

a) No dia 5 de fevereiro de 2021, a ré BB envia a seguinte mensagem para a colaboradora da autora CC, que se tinha deslocado a sua casa para em nome da autora celebrar o contrato: "CC agradeço a sua ajuda. São opções que iremos ver para um amanhã. Por enquanto vamos estar por aqui são coisas que vamos pensar muito bem, ver as hipóteses todas e falar com muitas empresas. E daí vemos se tomamos o próximo passo. Para já não vamos vender. Obrigada pela ajuda."

b) Tendo a colaboradora da autora CC respondido nesse dia "ok vamos suspender as visitas" e ainda "e a venda do vosso T3".

c) No dia seguinte, 6 de fevereiro de 2021, a colaboradora da autora CC enviou nova mensagem à ré BB dizendo: "Ontem ao fim da tarde uma cliente viu o seu T3 no nosso site e queria mesmo visitar

O que acha de aumentarmos o preço do T3

Só para ver o que acontece

270 mil eur... assim já vos dava mais 20 mil do que o valor q estavam a contar

É só uma ideia

O que acha?

E já vi que retiraram a placa, podemos continuar sem placa"

d) Respondendo a ré BB que "Se achar que o vende e nos encontrar um terreno por 40 mil mas sempre negociável opara trinta e cinco por exemplo era uma ideia...."

e) Dizendo ainda depois " ... quero pedir-lhe para me enviar um novo contrato, pois gostaria de retirar a exclusividade, não sei se é psicológico mas sinto mais pressão assim.

Pode por favor enviar para o mail do meu marido?"

f) Ao que a colaboradora da autora responde: "BB isso ainda é outra questão...terei que pedir autorização à direção. Tem direito à garantia Era e já frisei isso aos 2 compradores interessados"

g) Ao que a ré retorquiu: "CC, quero retirar a exclusividade, por favor".

h) Respondendo CC: "Como já está tudo assinado, tenho que pedir autorização à Direção da Era a ver se o podemos fazer"

i) Respondendo a ré BB; "Eles tem garantia do fabricante por 3 anos...por isso não perdem nada. Tire-me a exclusividade por favor"

j) Ao que a colaboradora CC insistiu: "Mas o que aconteceu para querer retirar a exclusividade?"

l) Dizendo em seguida a ré, às 12,27 horas: "Então CC desculpe mas quero cancelar tudo convosco.", tudo conforme termos dos documentos 8 junto com a petição inicial e 3, 4, 5 e 6 juntos com a contestação, cujos teores se dão por reproduzidos.

17) A ré BB enviou em 06.02.2021, às 12,26 horas, um e-mail para a autora onde pede a alteração do valor de venda do imóvel para 269.000€, conforme termos do documento 9 junto com a petição inicial, cujo teor se dá por reproduzido.

18) Com data de 6 de fevereiro de 2021, o réu AA escreveu um email, constando no lugar destinatário o endereço de correio eletrónico@....., com o seguinte teor: "Exmos. Senhores, Vimos por este meio solicitar o cancelamento de todos os vossos serviços e pedir para retirar o imóvel ...14 da comercialização em todas as plataformas ERA. Agradecemos a conformação do cancelamento do contrato celebrado", conforme termos do documento 1 junto com a

contestação, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

19) Os réus escreveram uma carta, com data de 11 de fevereiro de 2021, em cujo remetente consta a indicação Era ..., na Avenida ..., em ..., na qual solicitavam o cancelamento do contrato de exclusividade celebrado no passado dia 04/02/2021 e para retirar o imóvel ...14 de comercialização de todas as plataformas, mais referindo que exigiam que o contrato fosse cancelado na totalidade com efeitos imediatos tendo em conta não terem interesse em vender mais o imóvel, conforme termos do documento 7 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

20) Os réus apresentaram exposições/reclamações em:

a) 10/02/2021 ao Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, onde aludem ao cancelamento do contrato e se queixam do comportamento da autora, conforme termos do documento 10 junto com a contestação, cujo teor se dá por reproduzido.

b) 11/02/2021 à Deco Proteste, onde aludem ao cancelamento do contrato e se queixam do comportamento da autora, conforme termos do documento 11 junto com a contestação, cujo teor se dá por reproduzido.

c) 20/02/2021 no livro de reclamações, onde aludem ao cancelamento do contrato e se queixam do comportamento da autora, conforme termos do documento 12 junto com a contestação, cujo teor se dá por reproduzido.

d) 24/02/2021 no livro de reclamações, onde aludem ao comportamento da comercial da autora CC, conforme termos do documento 13 junto com a contestação, cujo teor se dá por reproduzido.

21) Às quais a autora respondeu a 11 de fevereiro de 2021 e a 24 de fevereiro de 2021, conforme termos dos documentos 8, 7 e 9 juntos com a réplica, cujos teores aqui se dão por reproduzidos.

22) Em março de 2019 a autora recebeu uma carta assinada por um advogado que comunicava a intenção dos réus de desistir da venda do imóvel acima referido, conforme termos do documento 10 junto com a petição inicial, cujo teor se dá por reproduzido.

23) À qual a autora respondeu a 10 de março de 2021, conforme termos do documento 6 junto com a réplica, cujo teor se dá por reproduzido.

24) Os réus passaram a recusar contatos com a autora e a sua comercial, inclusive relativos a visitas ao imóvel.

25) Por contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca, datado de 4 de novembro de 2021, para o que aqui importa, os réus venderam a EE e a DD a fração autónoma designada pela letra D, correspondente ao rés-do-chão esquerdo, para habitação, do prédio urbano sito no Lugar ..., na Rua ... e Travessa ..., em ..., descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia com o ...93 e inscrita na matriz sob o artigo ...91, pelo preço de 247.000€, tudo conforme termos do documento 24 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

26) Tendo DD sido uma das pessoas que respondeu ou pediu informações, em maio e julho de 2021, na sequência de anúncios publicados pela autora tendo em vista a promoção da venda do imóvel dos réus.

27) DD consultou o site Idealista, onde foi colocada à venda o imóvel referido em 25), tendo nessa sequência o visitado e acabado por comprar.

Matéria de facto não provada

28) Aquando da assinatura do contrato de mediação imobiliária referido em 1), os réus não foram informados e não lhes foi explicado do que significava a cláusula de exclusividade que consta desse contrato.

29) Os réus quiseram simplesmente adiar ou repensar a venda do imóvel mediado.

Motivação da sentença recorrida:

“Para além das próprias alegações das partes, no que foram coincidentes ou não impugnadas (assim, no que mais releva, quanto à atividade da autora, celebração do contrato de mediação imobiliária com os réus, respetivo objeto, sua assinatura em casa dos réus, intervenção de CC, comercial da autora, e posterior venda pelos réus a terceiros do imóvel objeto do contrato), o tribunal teve em atenção a prova produzida, a documental, testemunhal e por declarações de parte, toda apreciada de forma concatenada e de acordo com as regras da experiência comum.

O tribunal considerou o contrato de mediação imobiliária junto com a petição inicial, que foi exibido aos réus e a CC, que confirmaram o seu teor, deles decorrendo a identificação dos réus e que celebravam aquele contrato enquanto proprietários do imóvel.

A testemunha CC aludiu ainda à atividade desenvolvida pela autora na sequência da assinatura desse contrato, designadamente na publicação online, no site da autora, em newsletters, nos pedidos de informação, quanto a contatos e na organização de visitas, a par do que consta dos documentos 2, 3, 4, 5, 6 e 7 juntos com a petição inicial, que pormenorizam e contabilizam os números dos diversos aspetos da ação de campanha de promoção, documentos cuja autenticidade e genuinidade não foi colocada em causa.

Nas declarações que prestaram os réus aludiram, com forte convicção e de forma perentória, que se arrependeram do contrato de mediação celebrado e que o resolveram logo nos dias imediatamente seguintes à sua celebração, comunicando-o à autora.

E de facto, esta prova foi feita. Das declarações prestadas pelos réus, sobretudo por BB, e ainda pela testemunha CC resultou que houve troca de mensagens no whatsapp entre ambas, que logo no dia seguinte e ainda no dia 6 de fevereiro evidenciam que os réus colocam termo ao contrato, tendo cada uma confirmado os documentos alusivos a tanto (documentos 8 junto com a petição inicial e 3, 4, 5 e 6 com a contestação, parte deles repetidos na réplica), conversas,

nas que mais relevo podem ter, cujos teores que se deram por reproduzidas por assim igualmente constar dos articulados, tendo o tribunal feito menção à hora.

Do mesmo modo, a ré BB confirmou o envio para a autora do email mencionado no facto 17), cujo teor consta do documento 9 junto com a petição inicial, tendo o tribunal feito menção à hora do seu envio.

Faz-se ainda aqui a menção que no documento 8 junto pela autora com a petição inicial, que consiste numa impressão escrita das mensagens do whatsapp trocadas entre BB e CC, percebe-se que após aquela em que a ré refere querer "cancelar tudo convosco" (referida em 16)-I, dos factos provados), as duas continuam a trocar missivas e na parte inferior direita daquele documento, no ponto que tem o número 6 dentro de um círculo, embora não se consiga compreender a totalidade do que ali está escrito ainda assim é possível ler que BB acrescenta na parte final: "E esqueça o e-mail. Este fica sem efeito".

Considerando o sentido da conversa, que nasce da intervenção da testemunha CC contar novamente a ré BB após a ré ter dito no dia anterior (no dia 5 de fevereiro) que não queria vender o imóvel, dando conta que o valor de venda do imóvel poder ser superior, nessa sequência tendo a ré enviado o email à autora que consta do documento 9 junto com a contestação a propósito do aumento do preço de venda, é natural que esta última mensagem do whatsapp em que a ré refere a CC para esquecer o email, que fica sem efeito, depois de já ter dito que queria "cancelar tudo convosco" se refira exatamente ao email corporizado no documento 9 junto com a petição inicial.

Na verdade, se depois de ter enviado o email a propósito do aumento do valor de venda do imóvel a ré manifesta a intenção de colocar termo ao contrato, terá sentido que se esteja a referir a esse email anterior, não tendo sido dado a conhecer qualquer outro email que neste contexto a ré pudesse considerar que deveria ficar sem efeito.

Assim, do teor destas conversas do whatsapp resulta, salvo sempre melhor opinião, a intenção dos réus de procederem à resolução do contrato de mediação imobiliária celebrado com a autora.

Como se verá a seguir, a confirmação do reportado pelos réus em julgamento que resolveram o contrato não assenta apenas nas conversas do whatsapp que as partes juntaram.

Seguindo a ordem dos factos provados, BB asseverou ainda, juntamente com o réu AA, terem sido escritos o email e a carta referidos nos factos 18) e 19) e que assentam, conforme o aí exposto, nos documentos 1 e 7 juntos com a contestação, que traduzem essa resolução.

Note-se que não foi feita prova direta que a ré recebeu essas missivas, tendo o tribunal o cuidado de dar apenas por provado que o email e a carta foram escritas pelo réu AA, o que em julgamento foi confirmado por este, tendo ainda mencionado que escreveu um outro email de conteúdo semelhante, este segundo no dia 8 de fevereiro, se bem que o seu conteúdo não foi junto, ao contrário do mail e da carta de 6 e 11 de fevereiro.

O depoimento do réu AA pareceu sincero e credível, certo que para além da junção aos autos dos próprios documentos, é feita menção específica da elaboração e envio à autora desse email e carta de 6 e 11 de fevereiro de 2021 nas exposições/reclamações que os réus fizeram junto da Deco e no livro de reclamações da autora, conforme termos dos documentos 11 e 12 juntos com a contestação, cujos teores (a par da exposição ao IMPIC) a autora aceitou expressamente na réplica (artigo 17), tanto que lhes respondeu nos termos dos documentos 7, 8 e 9 que juntou com esse articulado.

Seja como for, não havendo prova direta que a ré recebeu as missivas escritas pelo réu AA e independentemente de ter sido por causa desse email e carta, a ré teve conhecimento do arrependimento dos réus de terem contratado e da resolução desse contrato dentro do período dos 14 dias após a sua assinatura.

Já se tendo abordado o conteúdo das mensagens de whatsapp, a afirmação do exposto no parágrafo anterior assenta igualmente no depoimento da testemunha CC, que assim o revelou.

Na verdade, confrontada com as mensagens do whatsapp que trocou com a ré BB, embora inicialmente dissesse que as interpretava como uma suspensão do contrato, à medida que o seu depoimento se foi desenvolvendo e quando ia sendo confrontada com o teor das seguintes após aquela primeira de 5 de fevereiro, recordando que na última mencionada em 16) dos factos provados, após a discussão sobre a retirada da cláusula de exclusividade do contrato, a ré escreveu "Então CC desculpe mas quero cancelar tudo convosco.", a testemunha CC explicou que contou à administração da autora a que os réus queriam cancelar o contrato.

Desta forma, se não foi por outro meio, pela comunicação da agente comercial CC se verifica que a autora foi informada do cancelamento/resolução do contrato pelos réus.

E tanto sabia dessa resolução (que consta, aliás, do seu livro de reclamações) que nas respostas às exposições dos réus acima mencionadas, datadas de 11 e 24 de fevereiro de 2021 (documentos 8, 7 e 9 juntos com a réplica), a autora mostrou ser conhecedora das queixas dos réus (com as quais se percebe que não concordava) e ainda da intenção, desejo e manifestação desse desejo junto de si de procederem ao cancelamento/resolução do contrato, que

Na resposta à exposição apresentada pelos réus à Deco, que consta do documento 8 junto com a réplica, datada de 11 de fevereiro de 2021, a autora refere no essencial que "as afirmações dos clientes são incorretas e imprecisas, como já tivemos oportunidade de os informar por escrito", estando essa resposta assinada pelo representante legal da autora FF.

Todavia, chama-se a atenção que na própria exposição dos autores a esta entidade, cujo conteúdo em si foi enviado à autora por assim constar do documento 8 junto pela autora com a réplica, os réus não só aludem aos emails de 6 e 8 de fevereiro enviados à autora para cancelar o contrato como acabam dizendo de forma inequívoca isso mesmo, que exigem "que o contrato seja cancelado e não suspenso" (última frase que consta da exposição enviada pelos autores à Deco e que foi remetida à autora.)

Note-se que nesse expediente, que a autora juntou como documento 8 com a réplica, consta mais de uma vez que o

assunto é a rescisão do contrato, sendo essa a proposta apresentada pela Deco à autora.

Assim, deste conjunto de prova resulta de forma evidente que a autora teve conhecimento também nesta altura, a 11 de fevereiro, 7 dias após o contrato ter sido celebrado, da intenção e manifestação de vontade dos réus de cancelarem o contrato de mediação imobiliária.

Mas não só. Nas respostas da autora à exposição apresentada pelos réus ao IMPIC (que data de 10 de fevereiro) a demonstração desse conhecimento é ainda mais vincada. Na resposta da autora que consta do documento 7 junto com a réplica, datada de 24 de fevereiro de 2021, nos parágrafos 4 e 5 da segunda página a autora menciona “Ademais, a serem reais os motivos apontados para a resolução do contrato” E “repetiram a V. solicitação, á qual respondemos por e-mail de 11/0172021, clarificando não haver fundamento para a resolução pretendida e que a denúncia produziria os seus efeitos devidos...”

Ainda nesse documento, no parágrafo 11 dessa segunda página, a autora volta a revelar que tem conhecimento do desejo dos réus de resolverem o contrato, pois que menciona “muitos nos surpreende a veemência e meios tentados para “anular” o contrato, revelando um desespero desproporcional face aos ajustes ao mesmo que já propusemos”.

As mesmas expressões constam da segunda resposta que a autora apresentou ao IMPIC, na sequência daquelas exposições dos réus, conforme o documento 9 junto com a réplica, se bem que aqui nos parágrafos 10 e 11 da segunda página e parágrafo 3 da terceira página da resposta.

Daqui resulta que não só a autora estava ciente da resolução do contrato que havia celebrado com os réus, como ainda que estes o faziam com veemência e por mais de um meio, revelando as palavras da autora que os réus se mostravam desesperados, o que estes na contestação até confirmam.

Neste sentido, para além dos réus o terem dito em julgamento, de resultar das mensagens de whatsapp, da testemunha CC ter contado à administração da autora que os réus queriam cancelar o contrato, isso consta ainda expressamente na queixa apresentada no livro de reclamações da autora, nas exposições/reclamações que os réus apresentaram junto do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção e da Deco a 10 e 11 de fevereiro de 2021, que foram comunicadas à autora, delas tendo tido conhecimento.

A relevância desta questão surge também na sequência dos réus terem alegado que procederam ao cancelamento do contrato ao abrigo do Decreto-Lei nº 24/2014 de 14 de fevereiro, e da autora ter contraponto que, para além de não o poderem resolver com argumentos jurídicos que serão objeto de análise na fundamentação jurídica, o fizeram após o prazo de 14 dias previsto naquele diploma.

É verdade que a autora se refere a uma carta que recebeu, como melhor se verá, em março de 2021 de um advogado a colocar termo ao contrato, mas não deixa de ser certo que antes desta carta já os réus tinham manifestado com veemência a intenção junto da autora do contrato ser resolvido.

Resultando da prova enunciada a manifestação e vontade dos réus de resolverem o contrato e da autora dela ter tido conhecimento, foi ainda ouvido FF, que se identificou como representante legal da autora.

Porém, o representante legal da autora, ainda que tendo sido confrontado com as mensagens do whatsapp trocadas entre a ré BB e CC e com a carta que a autora escreveu em resposta à exposição enviadas pelos réus ao IMPIC e com o trecho que alude expressamente aos “motivos apontados (pelos réus) para a resolução do contrato”, manteve-se a dizer que o contrato não foi resolvido/cancelado e que, de todo o modo, esse cancelamento não foi comunicado à autora, num depoimento sem sentido e que pareceu ao tribunal comprometido, agarrando-se o depoente apenas à alegação de não ter recebido o email de 6 de fevereiro de 2021 (ou outro posterior) e tentando sempre ignorar que, pelo menos, daquela resposta da autora resultava que tinha conhecimento que os réus tinham resolvido o contrato, ainda que entendesse que os motivos não colhiam.

Deste conjunto de prova resulta que os réus quiseram e manifestaram junto da ré querer resolver/cancelar o contrato e não apenas adiar a sua adiar ou repensar a sua venda.

As mensagens que a ré BB enviou por whatsapp a CC e o email que remeteu à autora referidas em 15), d) e e) e 16) dos factos provados pode levar a pensar nesse sentido.

Todavia, será de atender que na sequência da troca de mensagens pelo whatsapp que aquelas mensagens da ré surgiram na sequência de novo contato da testemunha CC em que lhe dá a conhecer que o imóvel poderia ser vendido por um valor superior, o que pode justificar o envio do email a pedir o aumento do preço da venda do imóvel, se bem que ainda daquela troca de mensagens resulta sempre que BB coloca termo ao contrato, quando acaba por dizer “Então CC desculpe mas quero cancelar tudo convosco.”.

E tal acima já se apontou, no documento 8 junto pela autora com a petição inicial, no ponto que tem o número 6 dentro de um círculo, embora não se consiga compreender a totalidade do que ali está escrito ainda assim é possível ler que BB acrescenta na parte final: “E esqueça o e-mail. Este fica sem efeito”.

Considerando o sentido da conversa, que nasce da intervenção da testemunha CC contar novamente a ré BB após a ré ter dito no dia anterior (no dia 5 de fevereiro) que não queria vender o imóvel, dando conta que o valor de venda do imóvel poder ser superior, nessa sequência tendo a ré enviado o email à autora que consta do documento 9 junto com a contestação a propósito do aumento do preço de venda, é natural que esta última mensagem do whatsapp em que a ré refere a CC para esquecer o email, que fica sem efeito, depois de já ter dito que queria “cancelar tudo convosco” se refira exatamente ao email corporizado no documento 9 junto com a petição inicial.

Na verdade, se depois de ter enviado o email a propósito do aumento do valor de venda do imóvel a ré manifesta a intenção de colocar termo ao contrato, terá sentido que se esteja a referir a esse email anterior, não tendo sido dado a conhecer qualquer outro email que, neste contexto, a ré pudesse considerar que deveria ficar sem efeito.

Além disso, pelas razões que já se descreveram, das exposições/reclamações enviadas pelos réus resulta de forma inequívoca que querem cancelar o contrato e não a sua suspensão, sendo que isso mesmo consta da exposição à Deco, e não apenas suspendê-lo, por tudo se fazendo constar este facto 29), alegado pela autora, como não provado.

Foram ainda consideradas as cartas enviadas por um advogado em nome dos réus a autora a cancelar o contrato (documentos 8 e 9 juntos com a contestação), se bem que estando a primeira datada de 4 de fevereiro de 2021, o registo junto é de 04/03/2019, assim como a resposta da autora (constante do documento 6 junto com a réplica), documentos que apenas se mencionam por as partes a eles aludirem, mas que para efeitos de decisão desta ação não relevam, já que não será destes que emerge a resolução do contrato feito pelos réus.

Em audiência de julgamento ficou evidente das declarações dos réus e da testemunha CC que após os réus terem resolvido o contrato deixaram de querer ter contatos com a autora, particularmente com esta testemunha CC, assim como se insurgiram contra o facto da autora continuar a publicitar a venda do imóvel (o que igualmente consta das exposições enviadas pelos réus) e da possibilidade de existirem visitas ao imóvel, não obstante alguma controvérsia em audiência de julgamento, por sinal um pouco confusa e que pareceu ao tribunal não ter sentido, sobre quem não aceitava ou recusava telefonemas e contatos e respondia de forma incorreta quando eram tentados.

Ainda quanto aos documentos, atendeu-se ao contrato de compra e venda do imóvel junto como documento 24 com a petição inicial, assim como ao depoimento da testemunha DD que ali é compradora.

Esta testemunha, confirmando a aquisição do imóvel, referiu que a visita que fez ao imóvel, no decurso da qual acabou por o comprar, resultou de uma pesquisa feita do site Idealista.

Não obstante, a testemunha referiu ser altamente provável que pudesse ter respondido a anúncios relacionados com esse imóvel noutras plataformas, se o imóvel nessas estivesse igualmente a ser publicitado, na medida em que assim procedeu quanto a várias dezenas de imóveis.

Ora, isso resulta dos documentos 12 a 23 juntos com a petição inicial (em rigor, o documento 16 é referente a EE), que se prende com essas iniciativas da testemunha, entre elas resultando contatos telefónicos de a para a autora com a testemunha (cujo número de telemóvel confirmou) para assuntos que seriam relacionados com o bem imóvel que aqui se fala.

Ainda assim, a testemunha DD asseverou que não fez qualquer visita anterior ao imóvel, tendo feito após o contato que teve no site Idealista.

Os réus contaram em julgamento que a CC não os informou devidamente do significado da cláusula de exclusividade aposta no contrato, tendo esta dito exatamente o contrário, ou seja, que os réus foram devidamente informados, tanto dessa cláusula como das demais.

Nas mensagens trocadas pelo whatsapp entre a ré e CC esta questão é mencionada mas apenas no sentido de os réus não quererem que conste de (um segundo) contrato a celebrar, não exatamente no sentido de não terem percebido o que significava por não lhes ter sido explicado.

E igualmente nas exposições/reclamações que os réus subscreveram a questão da exclusividade não é propriamente motivo de queixa dos réus, apenas sendo abordada de forma lateral, centrando-se os réus no facto de quererem cancelar o contrato e de a ré não o aceitar e continuar a publicitar o imóvel.

Face a este conjunto de elementos, parece ao tribunal que se esta questão da falta de informação da cláusula exclusividade fosse realmente o motivo da discórdia, os réus não deixariam de o referir, razão pela qual se fez constar esta matéria nos factos não provados.

O tribunal teve em atenção a demais prova junta, nomeadamente a documental que acima não se mencionou, se bem que dela nada resulte que mereça referência especial.”

3.2. Da Impugnação da decisão sobre a matéria de facto (FP 15 e FP 27)

Nota prévia (ordem de conhecimento).

É certo que a apreciação da questão oficiosamente colocada por este Tribunal — a eventual nulidade do contrato por incumprimento do dever de informação previsto no art. 4.º, n.º 1, al. m), com a consequência do art. 9.º, n.º 1, do DL n.º 24/2014 — tem, em tese, potencialidade para prejudicar o conhecimento de outras questões, incluindo a impugnação da matéria de facto, por inutilidade superveniente (art. 608.º, n.º 2, do CPC).

Todavia, atentas as diversas várias decisões plausíveis que se apresentam no plano jurídico quanto a tal questão prévia (v.g., solução de nulidade; solução que entenda não verificados pressupostos de aplicação do DL 24/2014; ou ainda solução que reconduza a consequência à esfera do prazo do direito de livre resolução), e considerando a necessidade de assegurar a plena utilidade do julgamento do recurso em qualquer dos cenários possíveis, bem como a exigência de uma decisão completa e robusta, entende-se dever proceder-se, desde já, à reapreciação da impugnação deduzida quanto aos pontos 15 e 27 dos factos provados.

1. Enquadramento e método de reapreciação

A recorrente impugna a decisão sobre a matéria de facto relativamente aos pontos 15 e 27 da factualidade provada, sustentando erro de julgamento e requerendo alteração/redação (FP 15) e eliminação (FP 27).

Nos termos do art. 662.º do CPC, cumpre a esta Relação reapreciar a prova gravada e documental, formando a sua convicção, sem prejuízo do especial relevo a atribuir à imediação da 1.ª instância sempre que a prova dependa de valorações de credibilidade.

Quanto ao argumento da recorrente relativo à referência, na sentença, a “declarações de parte” dos réus, quando formalmente se trataria de “depoimento de parte”, assinala-se que tal questão, mesmo a proceder no plano terminológico, não inviabiliza a valoração do que foi prestado em audiência enquanto elemento probatório, desde que conjugado criticamente com os demais meios de prova e sem indevido efeito confessório quando não verificado o respetivo regime.

Em todo o caso, como resulta da motivação constante da decisão recorrida (ainda que sob a epígrafe “3.3 Fundamentação de direito”), a convicção do tribunal a quo não assentou apenas nos depoimentos dos réus, mas num conjunto convergente de elementos documentais e testemunhais.

Reproduzem-se aqui os factos impugnados:

“15) Dois dias depois de assinarem o contrato, os réus referem à autora que pretendem o seu cancelamento, do que esta teve conhecimento.

27) DD consultou o site Idealista, onde foi colocada à venda o imóvel referido em 25), tendo nessa sequência o visitado e acabado por comprar.”

A recorrente no essencial alegou que não está provado que a autora tenha tido conhecimento do cancelamento do contrato feito pelos réus que foi comunicado à funcionária desta CC.

Convoca o depoimento desta testemunha CC e sustenta que os réus comunicaram apenas à funcionária acima identificada que queriam cancelar o contrato e as declarações de parte do legal representante da autora.

Mais alega que nos autos não se comprovou, de modo algum, que a autora tenha chegado a ter conhecimento de tal facto.

E conclui:

“Pelo exposto, o que deve constar do FP 15, é apenas que «Dois dias depois de assinarem o contrato, os réus referiram a CC que, na impossibilidade de alterar o regime de cancelamento do contrato pretendiam o seu cancelamento.» pois é isto e nada mais, que resulta dos sms trocados entre os réus e CC, que a própria autora juntou aos autos.

Quanto ao FP 27 a recorrente alega que esse facto não foi alegado e por isso deve ser eliminado.

E alega que o anúncio do imóvel no Idealista que a testemunha refere, não está nos autos, pelo que não se entende a referência a tal anúncio, feita neste FP, como se a sua existência, de algum modo, tivesse resultado provada.

Finalmente, refere que o depoimento de DD, como compradora do imóvel, não é suficiente para provar o que quer que seja, no presente processo em que um imóvel mediado pela autora foi vendido à mesma pessoa que inicialmente a contactou, e foram impedidas visitas, fazendo de conta que o contrato já não estava em vigor. Isto porque é sobejamente sabido que neste tipo de acções em que os clientes das mediadoras se conluíam com os compradores dos imóveis, para não pagarem a remuneração que é devida às mediadoras que com eles celebram os contratos de mediação mediante a contrapartida de redução do preço para os adquirentes.

Não obstante e sem prescindir, alega, que se se entender manter o teor do FP 27, nesse caso pede para aí ficar especificado, por ser relevante para a decisão de direito, que a testemunha em questão, disse só ter visto o imóvel em «Julho, Agosto, por volta de Julho» acabando por reconhecer que tal só aconteceu depois de ter visto o imóvel no BPI Expresso Imobiliário, onde a A... o tinha publicitado.

Mais alega: «Acresce que os documentos n.º 13 e 15 juntos com a P.I. indicam a data de 27.05.2021 como aquela em que a referida testemunha enviou o pedido de informação à autora na sequência dos anúncios por esta publicados tendo em vista a promoção do imóvel dos réus,10.A comprovar tal data, que deverá passar a constar do FP 26, vide também, detalhes de comunicações telefónicas constantes do doc. 21 em que se verificam os contactos da autora para o n.º de telefone ...60 que a compradora no seu depoimento confirmou ser o seu.

Conclui, pedindo a eliminação do FP 27 seja eliminado, ou caso se mantenha, deverá aí constar a data de Julho, Agosto, como aquela em que a testemunha disse ter consultado o site idealista, mais aí constando que tal só aconteceu depois de ter visto os anúncios referidos no FP 26, com a seguinte redacção: «DD, em Julho, Agosto, mas depois dos factos narrados no FP 26, 15 disse ter consultado o site do idealista, onde disse ter sido colocado à venda o imóvel referido em 25)»

Apreciação:

Fato Provado 15:

Reproduzimos o depoimento da colaboradora da autora, CC e as declarações de parte do legal representante da autora, FF

E reapreciamos as mensagens WhatsApp trocadas entre a ré BB e a colaboradora CC

A motivação da sentença recorrida explícita que a convicção do tribunal se formou com base em elementos convergentes, designadamente:

.As mensagens WhatsApp trocadas entre a ré BB e a colaboradora CC, nas quais, após discussão sobre a exclusividade, é proferida a declaração inequívoca “quero cancelar tudo convosco”;

.A circunstância de a própria testemunha CC ter acabado por admitir, no decurso do depoimento (após confrontação com as mensagens), que transmitiu internamente a intenção de cancelamento;

E, sobretudo, as exposições/reclamações apresentadas pelos réus (IMPIC, Deco e livro de reclamações) e as respostas

da autora, onde esta revela conhecer a pretensão de “resolução/anulação” do contrato, chegando a discutir “motivos apontados para a resolução” e a afirmar ter “clarificado” por e-mail não haver fundamento para a resolução pretendida.

A revelar que para este colectivo de juízes, ainda que o primeiro canal de comunicação tenha sido a colaboradora da Autora-recorrente, o que releva para o FP 15 é que a autora teve efetivo conhecimento da intenção de cancelamento em momento muito próximo da celebração — conhecimento esse que não se funda apenas na qualidade representativa da colaboradora, mas também (e decisivamente) na documentação posterior e nas próprias respostas emitidas pela autora.

Acresce que o argumento da recorrente relativo à ausência de poderes de representação da colaboradora não infirma o núcleo factual: não se está aqui a afirmar que a comunicação à colaboradora, por si, produziu efeitos jurídicos resolutivos; está-se a dar por provado que os réus manifestaram intenção de cancelamento e que a autora teve conhecimento dessa intenção.

Quanto ao depoimento do legal representante da Autora, a sentença recorrida explicita que o considerou pouco credível face à prova documental e às respostas escritas da própria autora, pelo que a negação do representante não é, só por si, apta a abalar a convicção formada.

Conclusão:

A motivação da sentença recorrida explicita que a convicção do tribunal se formou com base em elementos convergentes, designadamente:

.As mensagens WhatsApp trocadas entre a ré BB e a colaboradora CC, nas quais, após discussão sobre a exclusividade, é proferida a declaração inequívoca “quero cancelar tudo convosco”;

.A circunstância de a própria testemunha CC ter acabado por admitir, no decurso do depoimento (após confrontação com as mensagens), que transmitiu internamente a intenção de cancelamento;

E, sobretudo, as exposições/reclamações apresentadas pelos réus (IMPIC, Deco e livro de reclamações) e as respostas da autora.

Reapreciados de forma global e conjugada os meios de prova convocados para reapreciação, reapreciados ainda as mensagens WhatsApp trocadas entre a ré BB e a colaboradora CC, as exposições/reclamações apresentadas pelos réus (IMPIC, Deco e livro de reclamações) e as respostas da autora, este colectivo de juízes não deteta erro de julgamento quanto ao núcleo factual do FP 15 (manifestação de cancelamento e conhecimento pela autora).

Quanto ao depoimento do legal representante, também este colectivo considera este meio de prova pouco credível face à prova documental e às respostas escritas da própria autora, pelo que a negação do representante não é, só por si, apta a abalar a convicção formada.

Todavia, por razões de maior rigor descritivo, entende-se adequado ajustar a redação, sem alteração substancial, nos seguintes termos:

FP 15 (redação fixada):

“Dois dias depois de assinarem o contrato, os réus manifestaram à colaboradora da autora, CC, que pretendiam o cancelamento do contrato, do que a autora veio a ter conhecimento.”

Ponto 27 dos factos provados:

Reproduz-se este facto: “DD consultou o site Idealista, onde foi colocada à venda o imóvel referido em 25), tendo nessa sequência o visitado e acabado por comprar.”)

A recorrente alega tratar-se de facto não alegado, a inexistência nos autos do anúncio do Idealista, a insuficiência do depoimento da compradora e suspeita de conluio, e necessidade de consignar referência a “BPI Expresso Imobiliário”.

Apreciação:

Da motivação da sentença resulta que o tribunal a quo valorizou o depoimento da testemunha DD, que afirmou ter conhecido o imóvel através do Idealista, tendo visitado o imóvel e concluído a compra. A motivação acrescenta que a testemunha admitiu ser possível ter respondido a anúncios em outras plataformas, atendendo ao modo como pesquisava imóveis, e ponderou ainda documentação de comunicações e contactos (docs. 12 a 23 da p.i.), incluindo interações anteriores com a autora (relevantes, aliás, para o FP 26).

Este colectivo de juízes, reproduziu ao registo de gravação do depoimento de DD e reapreciou os documentos n.ºs 13 e 15 juntos com a petição inicial.

E dessa reapreciação, entendemos que assiste razão parcial à recorrente quando aponta que o FP 27, tal como redigido, encerra uma formulação excessivamente categórica e causal (“consultou Idealista... nessa sequência visitou e acabou por comprar”), podendo sugerir uma origem exclusiva e incontroversa do contacto, quando a própria motivação admite margem de incerteza quanto à exclusividade do canal.

A inexistência do anúncio nos autos não impede, por si, que o facto seja provado por prova testemunhal; porém, recomenda prudência na formulação, fixando-se como provado o que se pode afirmar com segurança, a saber, um facto instrumental: que a testemunha declarou ter sido esse o modo como tomou conhecimento do imóvel e que a visita determinante para a compra ocorreu na sequência dessa consulta.

Quanto às considerações sobre “conluio”, trata-se de alegação genérica e conclusiva, que, sem correspondência em factos concretos provados, não justifica por si só a desconsideração global do depoimento, tanto mais que a sentença recorrida não o valorou isoladamente, antes o conjugou com demais meios documentais.

Conclusão:

Improcede o pedido de eliminação do FP 27, mas procede parcialmente a impugnação quanto à reformulação para maior rigor, fixando-se a redacção do facto provado 27 nos termos seguintes:

“A compradora DD declarou ter tomado conhecimento do imóvel através de anúncio consultado no site Idealista e que, na sequência dessa consulta, realizou a visita ao imóvel que precedeu a compra.”

Síntese decisória sobre a impugnação

Em consequência:

FP 15: improcede a impugnação quanto ao núcleo; procede parcialmente quanto à redacção, nos termos fixados.

FP 27: improcede o pedido de eliminação; procede parcialmente quanto à redacção, nos termos fixados.

3.3.Do Mérito da Sentença.

As questões que importam apreciar e decidir são estas:

.O contrato de mediação imobiliária dos autos é um contrato celebrado fora do estabelecimento?

. Na afirmativa, cumpre apreciar a eventual aplicação do DI nº 24/2014, de 14 de fevereiro, designadamente quanto às exigências informativas do art 4º e às consequências previstas no art. 9º do citado Decreto –lei.

Em consonância com o quadro factual apurado, autora e réus celebraram, em 4 de Abril de 2021, o contrato que denominaram de “mediação imobiliária” que foi apresentado como documento nº 1 junto com a petição inicial, o qual, aqui se reproduz em modo de imagem.



CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Nos termos da Lei N.º 15/2013 de 08 de Fevereiro)

Ref.º: [redacted] 14

ENTRE:
A... Mediação Imobiliária, Lda., com sede social na Av. [redacted] em V.N. Gaia, registada na Conservatória do Registo Comercial do Porto 2.ª Secção, sob o N.º [redacted] 13, com Capital Social 10.000 Euros, e com o NIPC [redacted] 13, detentora da licença AMI nº [redacted] 58, emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, I.P.), adiante designada como Mediadora,

E
(nome do Cliente) **AA** [redacted] (estado civil) divorciado sob o regime de bens residente (s) na [redacted] com (Cônjuge) [redacted] em [redacted] portador(es) do(s) B.I. nºs. [redacted]

[redacted] e [redacted] e contribuinte(s) fiscal(is) nºs [redacted] 29 e [redacted]

E
(nome do Cliente) **BB** [redacted] (estado civil) solteira sob o regime de bens residente (s) na [redacted] com (Cônjuge) [redacted] em [redacted] portador(es) do(s) B.I. nºs. [redacted]

[redacted] e [redacted] e contribuinte(s) fiscal(is) nºs [redacted] 20 e [redacted] adiante designado(s) como

Segundo(s) Contratante(s) na qualidade de Proprietário; Senhorio; Trespasante; outro, é celebrado o presente Contrato de Mediação Imobiliária que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

(Identificação do Imóvel)

O segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fracção autónoma /prédio (rústico/urbano) / estabelecimento comercial; destinado a habitação com a tipologia 33 e uma área total de 120 m², sito na (Rua, Av., [redacted] (freguesia)

Etc.) [redacted] (concelho) [redacted] descrito na Conservatória do Registo Predial de V.N. Gaia sob a ficha n.º 93 com a licença de construção/ utilização n.º 19 emitida pela Câmara Municipal de V.N. Gaia em [redacted] e inscrito na Matriz Predial de V.N. Gaia com o artigo n.º 93 da Freguesia de [redacted] / omissão na matriz [redacted]

Cláusula 2.ª

(Identificação do Negócio)

1- A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir destinatário para a Compra Trespasse Arrendamento, pelo preço de Euros: 250000€ (duzentos e cinquenta mil euros) desenvolvendo para o efeito, acções de promoção, divulgação e publicitação de imóveis, bem com a prospecção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis.

2- Qualquer alteração ao preço fixado no número anterior deverá ser comunicado de imediato e por escrito à mediadora.

Cláusula 3.ª

(Ónus e Encargos)

O Imóvel encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos.
 O Segundo Contratante declara que sobre o imóvel descrito no número anterior recaem os seguintes ónus e encargos (hipotecas e penhoras) hipoteca pelo valor de Euros: 150000€ (cento e cinquenta mil euros).

Cláusula 4.ª

(Regime de Contratação)

1- O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de:

Não exclusividade.

Exclusividade.

2- Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência. No que respeita ao pagamento da remuneração, caso o negócio visado tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou ao arrendatário trespasante do bem imóvel, é devida à empresa a remuneração acordada.

Cláusula 5.ª

(Remuneração)

1- A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir destinatário que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no art.º 19 da Lei 15/2013.

2- O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração:

a quantia de 5 % calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, nunca podendo ser inferior a 6.250 € (Séis mil duzentos e cinquenta euros), acrescida de IVA à taxa legal de 23 %.

a quantia de _____ Euros (_____) acrescida de IVA à taxa legal de ____ %.

Este tipo contratual tem sido uniformemente considerado pela doutrina e pela jurisprudência como um contrato de prestação de serviços, sendo definido como o negócio pelo qual uma parte (o mediador) se vincula para com a outra (o comitente ou solicitante) a, de modo independente e mediante retribuição, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre este último e terceiros (os solicitados) com vista à eventual conclusão definitiva de negócio jurídico.

Assim, para que exista essa mediação, tem o mediador que ter recebido uma incumbência, expressa ou tácita, para certo negócio, isto é, tem que haver um acordo entre mediador e solicitante no sentido do primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, preparando e aproximando as respetivas partes, devendo a conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro ser consequência da atividade do mediador/intermediário^[1]

No caso vertente, todos os descritos elementos essenciais se mostram presentes na relação contratual firmada entre as partes, posto que, por mor do vínculo assim estabelecido, a autora, a solicitação dos réus, aceitou promover e mediar a venda, em regime de exclusividade, de um imóvel pertencentes a estes últimos pelo valor de €250.000,00, ficando outrossim convencionado que pagaria, a título de remuneração pelos serviços prestados de mediação imobiliária, a quantia correspondente a 5% do preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, valor a que acresceria IVA à taxa legal em vigor.

Perante tal qualificação jurídica do ajuizado contrato, importa, pois, dilucidar se o mesmo é um contrato celebrado fora do estabelecimento comercial para de seguida apreciar e decidir se os réus procederam de forma válida e eficaz à resolução do contrato celebrado com a autora.

Esta última questão encontra-se na dependência da questão de saber se o contrato em causa se encontra subordinado ao regime jurídico do contrato celebrado fora do estabelecimento.

Está provado que o contrato foi celebrado na habitação dos Réus.

A recorrente sustenta nos autos desde o início que o DL 24/2014, não é aplicável aos contratos de mediação imobiliária e mais concretamente ao contrato que subjaz ao pedido formulado na presente acção, designadamente o seu artigo 4.º e respectivos n.ºs e alíneas, não se aplicam ao contrato de mediação dos autos que não carece da informação indicada na alínea m) do n.º 1 do artigo 4.º do DL 24/2014.

Convoca o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.01.2022, cujo sumário, se reproduz:

«1-Ao contrato de mediação imobiliária assinado no domicílio do consumidor apenas por mera comodidade ou conveniência de ambas as partes ou até do próprio cliente, tal como poderia ter sido assinado no estabelecimento da entidade mediadora, sem que se evidencie que daí possa ter resultado qualquer influência na formação da vontade de contratar por esse mesmo cliente, não é aplicável o DL n.º 24/2014, de 14.2.» [https://jurisprudencia.pt/acordao/205006/.](https://jurisprudencia.pt/acordao/205006/)»

Mais alega que o contexto pandémico em que o contrato dos autos foi celebrado, de quase obrigatoriedade da assinatura no domicílio dos proprietários do apartamento, onde, de qualquer modo, antes de o contrato ser assinado, a angariadora teria que se deslocar para verificar as condições do imóvel.

Os recorridos, por seu lado, sustentam que o Decreto-Lei nº 24/2014 de 14 de fevereiro é indubitavelmente aplicável ao contrato de mediação em análise.

Convocam os seguintes acórdãos:

.Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 12-09-2022, que estabelece que “ao contrato de mediação imobiliária celebrado na residência dos clientes pessoas singulares é aplicável o regime jurídico dos contratos celebrados à distância e fora do estabelecimento comercial”.

. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 04-05-2023, acrescentando que “O contrato de mediação imobiliária celebrado na habitação do consumidor está sujeito ao regime jurídico dos contratos celebrados fora do estabelecimento do DL n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, independentemente das razões pelas quais a celebração ocorreu aí” (sublinhado nosso).

Apreciando e decidindo:

O contrato dos autos foi celebrado na habitação dos Réus.

O Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de Fevereiro, que transpõe para o direito nacional a Directiva n.º 2011/83/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Outubro de 2011, relativa aos direitos dos consumidores, é aplicável aos contratos celebrados à distância e aos contratos celebrados fora do estabelecimento comercial, tendo em vista promover a transparência das práticas comerciais e salvaguardar os interesses legítimos dos consumidores (cf. artigo 2.º).

Nos termos do artigo 2.º, n.º 2, alínea d), o regime não se aplica aos «contratos relativos à construção, à reconversão substancial, à compra e venda ou a outros direitos respeitantes a imóveis, incluindo o arrendamento».

E como tem sido assinalado pela jurisprudência a exclusão do art 2º, nº2, al. d) refere-se contratos cujo objeto imediato é a construção, a reconversão substancial, a compra e venda ou outros direitos respeitantes a imóveis.

O contrato de mediação imobiliária é distinto do contrato que constitui o negócio jurídico visado pela mediação, possuindo um objecto próprio que não é influenciado por aquele e é compatível com negócios jurídicos de natureza diversa. Por outro lado, o mediador imobiliário não é parte no contrato de compra e venda que seja alcançado em resultado da sua actividade de mediação, nem intervém na negociação do contrato a título próprio e/ou como mandatário das respectivas partes.

O diploma citado possui um âmbito objectivo específico, a tutela dos consumidores, sendo pressuposto da sua aplicação que o contrato tenha sido celebrado entre um consumidor e um profissional.

O consumidor é a pessoa singular que actue com fins que não se integrem no âmbito da sua actividade comercial, industrial, artesanal ou profissional.

É o caso dos réus uma vez que estes contrataram os serviços da autora para realizar actos de mediação imobiliária para venda da sua casa de habitação, qualidade que determina um fim alheio a qualquer actividade comercial ou equiparada.

Já o profissional é a pessoa singular ou colectiva, pública ou privada, que, num contrato com um consumidor, actue no âmbito da sua actividade profissional, ou através de outro profissional, que actue em seu nome ou por sua conta. É também o caso da autora, por se tratar de uma sociedade comercial cujo objecto social é o exercício da actividade de mediação imobiliária com vista à obtenção do lucro.

Por tudo isso, acompanhamos a argumentação expendida no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 04-05-2023, no qual, a aqui relatora, interveio como 1ª adjunta.

E assim, não se pode interpretar a mencionada norma legal (artigo 2.º, n.º 2, alínea d), do citado diploma) de modo a incluir nela os contratos de mediação imobiliária em que o mediador se vincule a procurar interessado para um negócio de compra e venda de um imóvel.

Neste sentido Morais Carvalho e Pinto-Ferreira, in Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial, Almedina, 2014, em anotação ao artigo 2º, e Acórdão da Relação do Porto de 12.09.2022, proc. n.º 3099/20.0T8STS.P1, in www.dgsi.pt.

E como referido no citado acórdão desta Relação de 04.05.2023:

“(…) em sede de interpretação da disposição da Directiva n.º 2011/83/UE que está na origem do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 24/2014, numa situação paralela de um contrato de prestação de serviços para elaboração de um projecto de arquitectura para construção de uma moradia em que se podia discutir o preenchimento da previsão da primeira parte da norma em causa (“contratos relativos à construção”), no Acórdão de 14.05.2020, processo C-208/19 [ECLI:EU:C:2020:382] o Tribunal de Justiça da União Europeia entendeu que:

«40. [...] quando os termos a interpretar figuram numa disposição que constitui uma derrogação a um princípio ou, mais especificamente, a regras do direito da União que visam proteger os consumidores, esses termos devem ser objecto de interpretação estrita (v., neste sentido, Acórdãos de 10 de Março de 2005, EasyCar, C-336/03, EU:C:2005:150, n.º 21; de 27 de Março de 2019, Slewo, C-681/17, EU:C:2019:255, n.º 34; e de 12 de Março de 2020, Verbraucherzentrale Berlin, C-583/18, EU:C:2020:199, n.º 27).

41. Daqui resulta que o artigo 3.º, n.º 3, alínea f), da Directiva 2011/83, na medida em que exclui do âmbito de aplicação desta directiva os contratos relativos à construção de novos edifícios, deve ser objecto de interpretação estrita.

42. A este respeito, na medida em que o teor desta disposição visa expressamente os contratos relativos à «construção de novos edifícios», o objecto desses contratos deve necessariamente ser a construção de um novo edifício. Resulta do considerando 26 da Directiva 2011/83 que as disposições desta, como os seus artigos 9.º a 16.º, relativos ao direito de retractação, não são adequadas a contratos dessa natureza.

43. Ora, um contrato por força do qual o arquitecto se compromete a elaborar unicamente, a favor do consumidor, um projecto de uma casa individual a construir, projecto que pode nunca ser seguido de uma construção efectiva, situa-se demasiado a montante do processo de construção de um novo edifício para poder ser abrangido pelo conceito de «contratos relativos à construção de novos edifícios», na acepção do artigo 3.º, n.º 3, alínea f), da Directiva 2011/83.»

Estes considerandos valem por maioria de razão para o contrato de mediação imobiliária e para o contrato de compra e venda objecto dessa mediação, incluindo o contrato de mediação imobiliária dos autos.

Nos termos do artigo 3.º o regime instituído por esse diploma aplica-se ao «contrato celebrado fora do estabelecimento comercial», considerando-se como tal o «contrato que é celebrado na presença física simultânea do fornecedor de bens ou do prestador de serviços e do consumidor em local que não seja o estabelecimento comercial daquele, incluindo os casos em que é o consumidor a fazer uma proposta contratual, incluindo os contratos celebrados no domicílio do consumidor.

No caso, conforme a própria autora alegou nos artigos 4.º a 11.º da petição inicial, o contrato foi celebrado no domicílio dos réus onde o angariador CC se deslocou com essa finalidade. É certo que antes disso, em 01.02.2021, a Autora recebeu dos Réus, supra identificados, um pedido de informação sobre um terreno cuja venda era por ela mediada. Após o que, em 02.02.2021, a Autora contactou os Réus.

Todavia, este facto não descaracteriza o contrato como tendo sido celebrado fora do estabelecimento comercial, uma vez que, como vimos, é a própria norma que rejeita essa consequência ainda que tenha partido do consumidor a proposta contratual.^[2]

Acresce que não foi sequer alegado que a negociação do contrato tenha tido lugar única e exclusivamente nas instalações da autora no decurso de uma deslocação anterior.

Por fim, resulta do regime jurídico da actividade de mediação imobiliária consagrado na Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, que a empresa de mediação é obrigada, designadamente, 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 a certificar-se da correspondência entre as características do imóvel objecto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes (cf. artigo 17.º).

Por conseguinte, no estrito cumprimento desse regime jurídico, só após o conhecimento do bem que será objecto do negócio a mediar e o acesso a alguma documentação que demonstre a capacidade e legitimidade dos clientes para esse negócio, a mediadora imobiliária poderá assumir a vontade negocial sem a qual não é possível afirmar-se a celebração do negócio.

Recorde-se o que se afirma no Considerando 21 da Directiva n.º 2011/83/EU: «Um contrato celebrado fora do estabelecimento comercial deverá ser definido como um contrato celebrado na presença física simultânea do profissional e do consumidor, num local que não seja o estabelecimento comercial do profissional, por exemplo, no domicílio ou no local de trabalho do consumidor. Fora do estabelecimento comercial, os consumidores poderão estar sujeitos a uma eventual pressão psicológica ou ser confrontados com um elemento de surpresa, independentemente de os consumidores terem ou não solicitado a visita do profissional.»

Resulta do artigo 1.º desta Directiva, lido à luz dos seus considerandos 3, 4 e 7, que a mesma visa assegurar um elevado nível de defesa dos consumidores. Tal objectivo impõe-se porque a defesa dos consumidores, colocados que estão numa

posição de inferioridade em relação aos profissionais, na medida em que se devem considerar menos informados, economicamente mais fracos e juridicamente menos experientes do que os seus co-contratantes, está consagrada no artigo 169.º TFUE e no artigo 38.º da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia (cf. Acórdãos do Tribunal de Justiça de 02.03.2017, proc. C-568/15, EU:C:2017:154, de 4.10.2018, proc. C-105/17, EU:C:2018:808, de 23.01.2019, proc. C-430/17, EU:C:2019:47, de 27.3.2019, proc. C-681/17, EU:C:2019:255).

O que justifica a tutela legal é esta possibilidade de a decisão do consumidor acabar por não ser tomada em total liberdade e após a informação e reflexão necessárias, não é a demonstração de que tal ocorreu de facto.

Daí que não se acompanhe, de todo, o entendimento defendido no Acórdão da Relação de Lisboa de 25.01.2022, proc. n.º 6047/19.6T8LSB.L1-7, in www.dgsi.pt, no sentido de que:

«ao contrato de mediação imobiliária assinado no domicílio do consumidor apenas por mera comodidade ou conveniência de ambas as partes ou até do próprio cliente, tal como poderia ter sido assinado no estabelecimento da entidade mediadora, sem que se evidencie que daí possa ter resultado qualquer influência na formação da vontade de contratar por esse mesmo cliente, não é aplicável o DL n.º 24/2014, de 14.2».

Tal interpretação obrigaria sempre a apurar as circunstâncias em que o contrato foi celebrado e sujeitaria o consumidor, para poder exercer por exemplo o direito ao arrependimento, à necessidade de demonstrar que não foi por sua própria conveniência que o contrato foi celebrado em sua casa.

Essa consequência eliminaria praticamente a utilidade da protecção legal do consumidor que se baseia essencialmente nos riscos da negociação decorrentes da posição de maior debilidade do consumidor (o profissional pode e deve saber os riscos legais que assume ao contratar nos termos em que o faz, enquanto o consumidor normalmente não terá esse conhecimento), sendo por isso aplicável uma vez verificados os pressupostos formais das normas legais, independentemente da demonstração concreta de que os riscos sopesados pelo legislador ocorreram mesmo no caso.

É, aliás, por essa razão que a tutela do consumidor é aplicável mesmo que o consumidor concreto seja, por exemplo, uma pessoa com ligação profissional à mesma área do profissional com o qual vai contratar e, por isso, conheça e domine as técnicas negociais usadas e possua capacidade pessoal para resistir ao modo como é abordado pelo profissional.^[3]

A interpretação acolhida no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.01.2022 que é convocado pela recorrente deve ser rejeitada além do mais porque ela parece mesmo afrontar a interpretação do direito europeu estabelecida pelo Tribunal de Justiça da União Europeia uma vez que em relação à Directiva 85/577, relativa à protecção dos consumidores no caso de contratos negociados fora dos estabelecimentos comerciais, que foi substituída pela Directiva 2011/83/UE que está na origem do nosso regime legal, já aquele Tribunal manifestava que «para o consumidor beneficiar do direito de renúncia, basta que se encontre numa das situações objectivas descritas no artigo 1.º da referida directiva e, além disso, não é necessário exigir a prova de que o consumidor foi influenciado ou manipulado pelo comerciante» (cf. Acórdão de 22.04.1999, proc. C-423/97, Colect., p. I-2195, §43).

**

Feito este percurso podemos concluir que o contrato dos autos se encontra subordinado ao regime jurídico do Decreto-lei n.º 24/2014, de 14 de Fevereiro.

Posto isto, estamos em condições de apreciar e decidir sobre a questão oficiosamente colocada por este Tribunal — a eventual nulidade do contrato por incumprimento do dever de informação previsto no art. 4.º, n.º 1, al. m), com a consequência do art. 9.º, n.º 1, do DL n.º 24/2014, sendo que, na afirmativa, fica prejudicada a apreciação e decisão da questão essencial colocada pelas partes:

Se os réus procederem de forma válida e eficaz à resolução do contrato celebrado com a autora.

Avançando.

O contrato dos autos foi celebrado entre a autora e os réus na habitação destes.

Pelo que, estamos perante um contrato de mediação celebrado fora do estabelecimento comercial, cabível na definição do artigo 3º/g do mencionado Decreto-Lei.

Neste seguimento,

Será de particular relevância ter em conta o disposto no artigo 4º/1/m deste diploma:

“Informação pré-contratual nos contratos celebrados à distância ou celebrados fora do estabelecimento comercial

“1 -Antes de o consumidor se vincular a um contrato celebrado à distância ou fora do estabelecimento comercial, ou por uma proposta correspondente, o fornecedor de bens ou prestador de serviços deve facultar-lhe, em tempo útil e de forma clara e compreensível, as seguintes informações:

m) Quando seja o caso, a existência do direito de livre resolução do contrato, o respetivo prazo e o procedimento para o exercício do direito, nos termos dos artigos 10.º e 11.º com entrega do formulário de livre resolução constante da parte B do anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante”

Ora, o contrato junto aos autos não se faz acompanhar de qualquer menção ao direito de livre resolução, nem tão pouco ao procedimento para o exercício do mesmo.

Reiterando-se que, de acordo com a letra da lei, o prestador de serviços fica obrigado a prestar essa informação “antes de

o consumidor se vincular”.

Portanto, dúvidas não restam: estamos perante uma evidente violação do artigo 4º/1/m, não se encontrando preenchidos os requisitos formais exigidos para a celebração de contratos fora do estabelecimento comercial.

Deste modo,

Cumpre-nos remeter para o artigo 9º/1 do Decreto-Lei nº 24/2014 de 14 de fevereiro, à luz do qual “O contrato celebrado fora do estabelecimento comercial é reduzido a escrito e deve, sob pena de nulidade, conter, de forma clara e compreensível e na língua portuguesa, as informações determinadas pelo artigo 4.º”

Ou seja, daqui resulta que a omissão das informações patentes no suprarreferido artigo 4º/1/m consubstancia uma nulidade, nos termos do artigo 286º do Código Civil.

Nulidade essa que produzirá efeitos ex tunc e inexistindo, por isso, qualquer direito a comissão.

É certo que a recorrente sustenta que os réus se aproveitaram do trabalho desenvolvido pela autora no cumprimento do contrato cuja resolução era por eles invocada com o único propósito de não pagar a correspondente remuneração, ao negar a validade do CMI invocando o direito ao arrependimento, mas aproveitando os clientes angariados por força do mesmo, os réus abusaram do direito ao arrependimento que a sentença recorrida considerou assistir-lhes (conclusão 21º)

Concluem que o contrato não pode ser considerado como validamente resolvido.

A revelar que a recorrente defende que os serviços já tinham sido prestados .

A propósito importa aqui convocar os artigos 15º e 17º do citado diploma (Decreto-Lei nº 24/2014 de 14 de fevereiro):

Estabelece o Artigo 15.º (Prestação de serviços durante o período de livre resolução)

“1 - Se o consumidor pretender que a prestação do serviço, o fornecimento de água, gás ou eletricidade não limitado em volume ou quantidade, ou o fornecimento de aquecimento urbano se inicie durante o prazo previsto no artigo 10.º, e o contrato impuser uma obrigação de pagamento, o prestador do serviço exige ao consumidor a apresentação de um pedido expresse e o reconhecimento de que, se o contrato for plenamente executado, o consumidor perde o direito de livre resolução.

2 - Se o consumidor exercer o direito de livre resolução, após ter apresentado o pedido previsto no número anterior, deve ser pago ao prestador do serviço um montante proporcional ao que foi efetivamente prestado até ao momento da comunicação da resolução, em relação ao conjunto das prestações previstas no contrato.

3 - O montante proporcional a que se refere o número anterior é calculado com base no preço contratual total.

4 - Se o preço total for excessivo, o montante proporcional é calculado com base no valor de mercado do que foi prestado.

5 - O consumidor não suporta quaisquer custos:

a) Relativos à execução dos serviços durante o prazo de livre resolução, se:

i) O prestador do serviço não tiver cumprido o dever de informação pré-contratual previsto nas alíneas l) ou n) do n.º 1 do artigo 4.º; ou

ii) O consumidor não tiver solicitado expressamente o início do serviço durante o prazo de livre resolução; ou

b) Relativos ao fornecimento, na totalidade ou em parte, de conteúdos digitais que não sejam fornecidos num suporte material, se:

i) O consumidor não tiver dado o seu consentimento prévio para que a execução tenha início antes do fim do prazo de 14 dias ou de 30 dias referido no artigo 10.º;

ii) O consumidor não tiver reconhecido que perde o seu direito de livre resolução ao dar o seu consentimento; ou

iii) O fornecedor de bens não tiver fornecido a confirmação do consentimento prévio e expresse do consumidor.

6 - (Revogado.)

7 - Quando se trate de contratos celebrados fora do estabelecimento comercial, o pedido previsto no n.º 1 é apresentado em suporte duradouro.”

E o art 17º estabelece:

“1 - Salvo acordo das partes em contrário, o consumidor não pode resolver livremente os contratos de:

a) Prestação de serviços com obrigação de pagamento, quando:

i) Os serviços tenham sido integralmente prestados após o prévio consentimento expresse do consumidor, nos termos do artigo 15.º; e “

2 - Se o consumidor exercer o direito de livre resolução, após ter apresentado o pedido previsto no número anterior, deve ser pago ao prestador do serviço um montante proporcional ao que foi efetivamente prestado até ao momento da comunicação da resolução, em relação ao conjunto das prestações previstas no contrato.

O artigo 11.º, n.º 6, estabelece que o exercício do direito de livre resolução extingue as obrigações de execução do

contrato e toda a eficácia da proposta contratual, quando o consumidor tenha feito tal proposta.

Segundo Morais de Carvalho, ^[4], é necessário distinguir entre os efeitos resultantes da celebração do contrato, em especial durante o decurso do prazo em que o consumidor pode exercer o direito de arrependimento, e os efeitos do exercício do direito pelo consumidor. No primeiro caso, se o objecto do contrato for um serviço, como é no caso, «a regra geral constante do artigo 15º-1 do DL 24/2014, interpretado a contrario sensu, é a de que, nos contratos de prestação de serviço, os efeitos do contrato ficam suspensos até ao termo do prazo para o exercício do direito de arrependimento. Os efeitos do contrato não se produzem, portanto, de imediato, só se iniciando a prestação do serviço depois de ter decorrido o prazo para o exercício do direito de arrependimento sem que o consumidor o tenha exercido. Neste modelo, o contrato fica sujeito a condição suspensiva de facto negativo, pelo que o não exercício do direito de arrependimento tem como efeito a produção dos efeitos do contrato. Já o exercício do direito pelo consumidor representa a não verificação da condição suspensiva, pelo que o contrato não chega a produzir efeitos. Neste caso, extinguem-se os direitos e as obrigações decorrentes do contrato com efeitos a partir da sua celebração, tendo o exercício do direito eficácia retroactiva».

Todavia, a lei permite que o consumidor possa ter interesse no início da prestação do serviço, designadamente para o avaliar e apurar se o mesmo lhe interessa efectivamente ou fica aquém das suas expectativas e interesses e deve libertar-se dele. Nos termos do artigo 15.º, o consumidor pode pretender que a prestação do serviço se inicie após a celebração do contrato e, portanto, mesmo antes de se esgotar o prazo para o exercício do direito de livre resolução. Para o efeito, se o contrato for oneroso, o prestador do serviço deve exigir ao consumidor a apresentação de um pedido expresso em suporte duradouro. Se não tiver solicitado expressamente o início do serviço durante o prazo de livre resolução o consumidor não suporta quaisquer custos relativos à execução dos serviços durante esse prazo.

Por isso, no que concerne aos efeitos do exercício do direito ao arrependimento nos contratos de prestação de serviços, é necessário distinguir os casos em que a prestação do serviço se iniciou antes de decorrido o prazo para o exercício do direito de arrependimento, na sequência de pedido expresso feito pelo consumidor através de suporte duradouro, dos casos em que tal não aconteceu.

Morais de Carvalho, ^[5]defende:

«Nesta última situação, o exercício do direito obsta à verificação da condição suspensiva de facto negativo (não exercício do direito), pelo que o contrato nunca chega a produzir efeitos. [...] O consumidor não tem de pagar qualquer montante pelo exercício do direito de arrependimento depois do início da prestação do serviço nos casos previstos no artigo 15.º- do DL 24/2014. Em primeiro lugar, o consumidor não tem de pagar qualquer valor se não tiver solicitado o início da execução do contrato através de declaração expressa ... [...] Em segundo lugar, o consumidor não tem de pagar qualquer valor ao prestador de serviço que não lhe comunicar, antes da celebração do contrato existência do direito de arrependimento, do respectivo prazo e do procedimento para o exercício do direito, com entrega do formulário de livre resolução ...».

Assim, de acordo com o Art. 17.º, n.º 1, al. i) do citado diploma, para excluir o direito não basta haver prestação (mesmo integral) de serviços.

Exige-se cumulativamente que:

- i) a execução tenha tido início com consentimento prévio e expresso do consumidor; e
- ii) o consumidor reconheça que esse consentimento implica perda do direito se o contrato for plenamente executado.

No caso, a sentença (com apoio na prova) foi expressa em afastar que o e-mail de 06-02-2021 sobre aumento de preço constituía consentimento “prévio e expresso” com reconhecimento de perda do direito; e acrescentou, ainda, que nem sequer era credível que, nessa data, todos os serviços estivessem integralmente prestados.

Reproduz-se aqui segmentos da fundamentação da sentença recorrida que revelam o afastamento expresso que o e-mail de 06-02-2021 sobre aumento de preço constituía consentimento “prévio e expresso” com reconhecimento de perda do direito.

“A autora defende que os réus já não podiam proceder à resolução por lhe terem enviado um e-mail em que solicitavam o aumento do preço que tinha sido condicionado para a venda do imóvel, o que implica a aceitação do contrato e já tendo procedido aos serviços de divulgação, com o que se mostra preenchido o disposto no artigo 17.º, 1, i), do Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro.

Salvo melhor opinião, a alegação não colhe.

Em primeiro lugar, cabe dizer que não obstante a ré ter enviado um email à autora a 6 de fevereiro a solicitar o aumento do preço de venda do imóvel, este email surge na sequência de novo contato da CC, agente comercial da autora, quando a ré já tinha manifestado não querer vender o imóvel, em que lhe dá a conhecer que o imóvel poderia ser vendido por um valor superior, o que pode justificar o envio do dito email a pedir o aumento do preço da venda do imóvel.

Seja como for, dessa troca de mensagens resulta sempre que BB coloca termo ao contrato quando acaba por dizer “Então CC desculpe mas quero cancelar tudo convosco.”.

Neste sentido, logo após ter enviado aquele email, a ré expressa definitivamente que não pretende que a relação estabelecida com a autora se mantenha e, nas suas palavras, cancela o contrato, o que teve lugar ainda no dia 6 de fevereiro.

E tal acima já se apontou, no documento 8 junto pela autora com a petição inicial, no ponto que tem o número 6 dentro de um círculo, embora não se consiga compreender a totalidade do que ali está escrito ainda assim é possível ler que BB acrescenta na parte final: “E esqueça o e-mail. Este fica sem efeito”.

Na verdade, se depois de ter enviado o email a propósito do aumento do valor de venda do imóvel a ré manifesta a

intenção de colocar termo ao contrato, terá sentido que se esteja a referir a esse email anterior, não tendo sido dado a conhecer qualquer outro email que, neste contexto, a ré pudesse considerar que deveria ficar sem efeito.

Por outro lado, para se poder aplicar o artigo 17.º, 1, i), do Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, não basta que no momento da resolução já os serviços tenham sido integralmente prestados, é ainda necessário que o consumidor haja consentido expressamente no início da prestação dos serviços e reconhecido que nessa situação perde o direito de livre resolução se o contrato tiver sido plenamente executado pelo profissional, conforme decorre da simples leitura do normativo que a autora alega.

Ora, o envio do email de 6 de fevereiro de 2021, em que a ré aborda o aumento do preço do imóvel não configura um consentimento prévio e expresso que a execução tenha início durante o prazo de livre resolução e o reconhecimento que o seu consentimento implica a perda do direito de livre resolução.

O que resulta desse email, ainda por cima enviado no contexto já mencionado, é apenas isso, que a ré alude à possibilidade do preço de venda do imóvel ser superior e nada mais.

Por fim, não parece ser correta a afirmação da autora que nessa altura, a 6 de fevereiro de 2021, já tivesse praticado todos os serviços de divulgação a que se obriga.

Na verdade, resulta dos articulados das partes que nos meses seguintes à assinatura do contrato e deste ter sido resolvido pelos réus, que o imóvel se manteve a ser divulgado, tendo sido aliás em maio e em junho de 2021 que DD, que o veio a comprar em novembro desse ano, contactou a autora para obter informações do imóvel.

Isto visto, tendo os réus exercido este direito previsto no artigo 10.º, 1, a), do Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, conhecido como direito ao arrependimento, o contrato foi resolvido, o que aqui pode ser conhecido como exceção. “

E esta leitura está em linha com o acórdão da Relação do Porto de 04-05-2023, que afirma que, para excluir o direito de livre resolução, não basta a prestação integral, sendo indispensável o consentimento expresso e o reconhecimento da perda do direito.

Logo, não se mostram verificados os pressupostos legais para afastar a livre resolução.

Consequência:

Com fundamento na falta de inserção no contrato de mediação imobiliária dos autos de qualquer cláusula ou informação relativa ao direito de livre resolução, nomeadamente quanto a condições, prazo e procedimentos, a que alude o art. 4.º, n.º 1, al. m), do DL 24/2014, o qual, estabelece:

Informação pré-contratual nos contratos celebrados à distância ou celebrados fora do estabelecimento comercial

“1 - Antes de o consumidor se vincular a um contrato celebrado à distância ou fora do estabelecimento comercial, ou por uma proposta correspondente, o fornecedor de bens ou prestador de serviços deve facultar-lhe, em tempo útil e de forma clara e compreensível, as seguintes informações:

m) Quando seja o caso, a existência do direito de livre resolução do contrato, o respetivo prazo e o procedimento para o exercício do direito, nos termos dos artigos 10.º e 11.º com entrega do formulário de livre resolução constante da parte B do anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante”

está verificada a preterição de elemento obrigatório do contrato, ocorrendo nulidade do contrato de mediação imobiliária dos autos, nulidade pode ser conhecida e declarada, tendo como consequência ficar prejudicada a apreciação e decisão sobre a questão debatida entre as partes: decidir se os réus procederam de forma válida e eficaz à resolução do contrato celebrado com a autora.

A revelar que não pode proceder a pretensão remuneratória da autora por inexistência de base negocial que sustente a exigibilidade da comissão.

Sumário.

.....

.....

.....

IV. DELIBERAÇÃO:

Pelo exposto, acordam os juizes do Tribunal da Relação em:

- a) Julgar procedente a nulidade do contrato de mediação imobiliária, oficiosamente suscitada;
- b) Em consequência, declarar nulo o contrato celebrado entre Autora e Réu, ficando prejudicada a apreciação e decisão sobre a questão debatida entre as partes atrás referida.
- c) E, por decorrência, absolver os Réus do pedido formulado pela Autora.

Custas pela Recorrente.

Porto, 16.01.2026

Francisca da Mota Vieira

[1] A este propósito LACERDA BARATA (Contrato de Mediação, em Estudos do Instituto de Direito do Consumo, I, pág. 192 e seguintes) considera como elementos essenciais deste contrato os seguintes: i) obrigação de aproximação de sujeitos; ii) atividade tendente à celebração do negócio; iii) imparcialidade; iv) ocasionalidade e v) retribuição.

[2] Neste sentido, Ac Relação do Porto de 04.05.2023.

[3] Conforme referido em nota de rodapé nº2 no acórdão citado de 4.05.2023 :” Precisamente por isso, para efeitos da Directiva 93/13/CEE, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, o Tribunal de Justiça entendeu no Acórdão de 03-09-2015, processo n.º C-110/14, que deve ser considerado consumidor uma pessoa singular que exerce a profissão de advogado, que «celebra um contrato de crédito com um banco, sem que a finalidade do crédito seja precisada nesse contrato, quando o referido contrato não esteja ligado à actividade profissional desse advogado», acrescentando ser irrelevante para o efeito que o crédito tenha sido «garantido por uma hipoteca constituída por essa pessoa na qualidade de representante do seu escritório de advogados e que tem por objecto bens destinados ao exercício da actividade profissional ..., como um imóvel pertencente a esse escritório».

[4] Obra citada(in Manual de Direito do Consumo, 2019) página 242.

[5] In obra citada, página 252 e seguintes