

**Processo:** 599/24.6T8OVR.P1  
**Nº** JTRP000  
**Convencional:**  
**Relator:** ISABEL SILVA  
**Descritores:** CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
DIREITO À REMUNERAÇÃO  
CONDIÇÕES CONTRATUAIS  
**Nº do Documento:** RP20251127599/24.6T8OVR.P1  
**Data do Acórdão:** 27-11-2025  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Texto:** S  
**Integral:**  
**Privacidade:** 1  
**Meio:** APELAÇÃO  
**Processual:**  
**Decisão:** REVOGADA  
**Indicações:** 3.ª SECCÃO  
**Eventuais:**  
**Área:** .  
**Temática:**

**Sumário:** I - Num contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, são factos constitutivos do direito da Autora à remuneração, cujo ónus da prova lhe compete, demonstrar: (i) que durante a vigência do contrato de mediação, apresentou ao Réu pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato visado; e que (ii) o Réu não o celebrou por causa que lhe foi imputável.  
II - Decorre ainda do art.º 19º nº 2 do RJAMI que a mediadora deve provar que satisfaz o interesse do cliente, ou seja que encontrou um interessado pronto a *celebrar o contrato nos moldes que foram acordados no âmbito do contrato de mediação*.  
III - Tendo ficado demonstrado que o Réu disse ao mediador que apenas aceitaria vender o imóvel por um preço "x", desde que o mesmo fosse líquido, sem encargos após a celebração da escritura, ficando a responsabilidade do pagamento das mais valias por conta dos compradores, e que tal condição deveria constar expressamente do contrato promessa; e mais se demonstrando que o contrato promessa que lhe foi apresentado não cumpria as condições impostas, tem de se concluir que o contrato promessa não correspondia ao pretendido pelo Réu.  
IV - Medida em que, ao não aceitar/assinar o contrato promessa que lhe era apresentado, o Réu teve um comportamento legítimo, desonerando-o de pagar a remuneração pretendida.

**Reclamações:**

**Decisão Texto** **Apelação nº 599/24.6T8OVR.P1**

**Integral:**

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

**I – Resenha do processado**

1. A..., Lda instaurou ação contra AA, pedindo a sua condenação a pagar-lhe dez mil euros, acrescidos de juros à taxa de 7% desde a citação.

Fundamentou o seu pedido alegando, em resumo, ter celebrado com o Réu um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, obrigando-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra dum imóvel do Réu, mediante o pagamento da remuneração de dez mil euros (IVA incluído).

A Autora logrou conseguir interessado e chegou a outorgar-se contrato promessa. Contudo, o Réu nunca mais atendeu os contatos da Autora, acabando por rescindir o contrato de mediação por e-mail, recusando-se a pagar a remuneração.

Em contestação, o Réu impugnou parcial e motivadamente a factualidade alegada, concluindo que o negócio não se concretizou por única e exclusiva responsabilidade da Autora, que não promoveu a sua concretização nos termos estabelecidos, incumprindo injustificadamente o contrato celebrado.

Realizada audiência de discussão e julgamento, foi proferida sentença, que julgou a ação procedente, condenando o Réu no pedido.

**2. Foi a seguinte a factualidade considerada na douda sentença:**

## Factos provados

- 1) A autora é uma sociedade comercial que tem como objeto social a mediação imobiliária.
- 2) O réu é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal e sito na Rua ..., na freguesia ..., concelho ..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...30.
- 3) O comercial da autora, BB, contactou o réu, no intuito de mediar a venda do seu imóvel sito na Rua ..., na freguesia ..., concelho ..., tendo-lhe referido que podia mostrar a casa a um cliente interessado e que, caso o cliente se mostrasse interessado na sua aquisição, celebrariam o contrato de mediação imobiliária e reserva em simultâneo.
- 4) Tratava-se de um casal residente nos Estados Unidos da América que estava de férias em Portugal e pretendia comprar um apartamento na ....
- 5) Até esse momento, o imóvel não se encontrava à venda.
- 6) Embora, este não seja método normal de procedimento da autora, porque, normalmente, só efetua visitas aos imóveis quando já tem os contratos de mediação assinados com o(s) vendedor(es), nesta situação, como a autora necessitava de um imóvel como o do réu para uns clientes que estavam cá em Portugal de férias, (que pretendiam comprar casa antes de regressar aos Estados Unidos), foi o comercial da autora que se lembrou do imóvel do réu e contactou-o e apresentou-lhe essa possibilidade.
- 7) O réu concordou em equacionar tal possibilidade e, foi nesse contexto, que aceitou mostrar o imóvel ao comercial da autora e esses seus clientes.
- 8) O réu informou BB que podia visitar e vender o imóvel desde que lhe garantisse 220.000,00 € (duzentos e vinte mil euros) depois de deduzida a comissão da imobiliária.
- 9) A 5 de agosto de 2023, BB deslocou-se ao imóvel, na companhia dos sobreditos interessados, mostrou-lhes o imóvel e, no final da visita, o réu referiu a BB que caso o promitente comprador estivesse interessado em adquirir o imóvel que passaria na loja da autora para assinar a documentação necessária para a efetivação do negócio.
- 10) O comercial reuniu com os promitentes interessados na aquisição do imóvel e ao preencher a ficha de reserva (em 05 de agosto de 2023), ele e a esposa pediram uma segunda visita ao imóvel para ter a certeza que era mesmo aquela casa que pretendiam adquirir.
- 11) BB acedeu ao pedido e de seguida ligou para o réu a marcar a segunda visita para o dia 07 de agosto de 2023.
- 12) No dia marcado, a visita foi efetuada e os promitentes adquirentes afirmaram que pretendiam adquirir o imóvel.
- 13) Foi solicitado ao réu que passasse na loja para reunirem afim de assinar a documentação necessária para a efetivação do negócio, como havia sido combinado.
- 14) Nesse mesmo dia, o réu deslocou-se às instalações da autora, sitas em Ovar, na companhia da sua irmã, onde lhe foram apresentados os documentos intitulados «contrato de mediação imobiliária» e «ficha de reserva».
- 15) Nesse dia e local e no âmbito da sua atividade, a autora, na qualidade de mediadora, e o réu, na qualidade de proprietário, assinaram um escrito datado de 07 de Agosto de 2023, denominado de «Contrato de Mediação Imobiliária», junto à petição inicial como documento n.º 2 e que aqui se dá por integralmente reproduzido e donde fizeram constar, nomeadamente, que: «Identificação do Negócio: O(s) Proprietário(s) é (são) dono(s) e legítimo(s) possuidor(es) do prédio Rústico/Urbano (...) destinado a habitação, sito na Rua ..., em ... (freguesia), ... (concelho) (...). A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel com as características acima indicadas, pelo preço mínimo de 230 000,00 € (duzentos e trinta mil euros) (...). (Regime de contratação) 1. O segundo contratante contrata a mediadora em regime de exclusividade. 2. Nos termos da legislação aplicável, sendo o contrato celebrado em regime de exclusividade: (...) b) Será devida à Mediadora a remuneração acordada na cláusula seguinte quando o negócio visado no CM... não se venha a concretizar por causa imputável ao segundo contratante. (...) O presente contrato tem a validade de um meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...)

- 16) Na mesma data, o réu assinou a ficha de reserva.
- 17) Estes documentos estavam previamente redigidos, sem negociação prévia com o réu e apenas continham pequenos espaços para preenchimento.
- 18) O documento intitulado «ficha de reserva» já estava preenchida e já teria sido assinada pelos clientes da autora.
- 19) No documento intitulado «contrato de mediação imobiliária» apenas era possível preencher os campos correspondentes à identificação do vendedor e do imóvel, preço, prazo de duração, foro, identificação do mediador e data, sendo que os demais elementos já se encontravam redigidos pela autora com as condições pela mesma unilateralmente estabelecidas.
- 20) O comercial da autora preencheu os campos em branco do contrato de mediação imobiliária e entregou-o ao réu para assinar.
- 21) Pretendendo o réu receber o valor de 220.000,00 € (duzentos e vinte mil euros) pela venda do imóvel, a autora cedeu baixar ao valor da comissão de 6% + IVA (16.974,00 €) para o valor de 10 000,00 € com IVA incluído, tendo sido solicitado ao comercial que o documento fosse alterado.
- 22) BB referiu que tal não era possível, pois que aquele era o documento em uso pela imobiliária, tratando-se de uma mera formalidade e que valiam as condições constantes da ficha de reserva.
- 23) Não obstante a explicação facultada, foi-lhe solicitado que escrevesse tal no contrato.
- 24) Por isso, o comercial fez um traço sob a cláusula 5.<sup>a</sup> do documento intitulado «contrato de mediação imobiliária» e escreveu com o seu próprio punho: «A comissão acordada pela parte vendedor e mediador foi 10000€ já com IVA».
- 25) O comercial da autora escreveu, no documento intitulado «ficha de reserva», pelo seu próprio punho, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a clausula de ficar livre de encargos (?) a escritura.».
- 26) Aquando da assinatura do contrato de medição, em 07 de agosto de 2023, os sócios gerentes da autora já não se encontravam presentes na loja, tendo BB informado o réu que, posteriormente, os gerentes assinariam o documento intitulado «contrato de mediação» e entregaria lhe um exemplar do contrato e da ficha de reserva.
- 27) A menção de que o contrato promessa deveria ser outorgado no prazo de máximo de sete dias a contar da data aposta na ficha de reserva, ou seja, até ao dia 12 de agosto de 2024, foi uma condição imposta pelos compradores, pois que tinham que regressar aos Estados Unidos no dia 15 de agosto de 2023 e queriam assinar o contrato antes.
- 28) No dia 11/08/2023, BB contactou o réu para informá-lo que o documento intitulado «contrato promessa» já estava assinado pelos respetivos compradores, por estes terem urgência na formalização do negócio, porque iriam ausentarem-se e deixaram uma procuração para o que fosse necessário e caso não conseguissem vir a Portugal aquando da realização da escritura alguém os representaria.
- 29) Quando BB lhe deu esta informação, o réu referiu que estava perto da agência e que passaria na loja para assinar e levar um exemplar e também uma cópia do contrato de mediação e da ficha de reserva.
- 30) O réu deslocou-se nesse dia às instalações da autora e foi atendido pelas funcionárias do departamento processual - CC e DD - estas leram-lhe o documento intitulado «contrato promessa» e o réu referiu não estar à vontade para assinar sem a sua irmã verificar o mesmo, pelo que solicitou uma cópia do contrato promessa para levar consigo a fim de o mostrar à sua irmã, pedido a que as funcionárias da autora acederam e, em consequência, entregaram-lhe cópia dos documentos intitulados «contrato promessa» e «ficha de reserva».
- 31) A partir de então, o réu não mais atendeu o telefone ao comercial BB, à CC e DD, enviando no 17/08/2023 uma mensagem de texto para o telemóvel do BB a solicitar que fosse enviada por mensagem de correio eletrónico uma cópia da ficha de reserva.
- 32) O comercial respondeu-lhe que até ao fim do dia receberia o solicitado por mensagem de correio eletrónico e nesse dia, pelas 17h03m, a funcionária DD enviou-lhe o documento que já lhe havia entregue em mão.
- 33) O documento intitulado «contrato promessa de compra e venda» foi remetido ao réu a 17 de agosto de 2023, pelas 21h40m, por mensagem de correio eletrónico.

34) O réu não respondeu à mensagem de correio eletrónico e ligou para a loja, no dia 18/08/2023, a pedir que lhe fosse também enviado o documento intitulado «contrato de mediação» e ao ser questionado se perdeu os documentos que anteriormente já havia levado em mão, respondeu não saber onde os tinha colocado e precisava recebê-los por email.

35) O documento intitulado «contrato de mediação imobiliária» foi enviado ao réu às 16h:01m do 18/08/2023.

36) Nesse telefonema, o réu foi questionado quando entregaria os documentos necessários para a venda do imóvel, tendo respondido que estaria a tratar de os compilar, sendo que, de seguida, lhe são enviados por mensagem de correio eletrónico os documentos por ele solicitados.

37) A partir desta data, o réu não atendeu mais chamadas da autora, nem respondeu ao email que lhe foi enviado a 23-08-2023.

38) Entretanto, a 24/08/2023, o réu enviou uma carta à autora, onde fez, nomeadamente, constar que «venho pela presente, nos termos estabelecidos na cláusula 8.ª, denunciar o contrato de mediação».

39) A autora em 28/08/2023, enviou uma carta ao réu a solicitar o pagamento da quantia devida a título de comissão, ou seja, o montante de € 10.000,00 (dez mil euros).

40) Autora e réu trocam correspondência datadas de 08 de setembro de 2023 a 09 de outubro de 2023, onde, em suma, a primeira sustenta que o réu lhe deve o valor de € 10 000,00 (dez mil euros) e o réu nega tal premissa.

41) O réu apesar de notificado do valor em dívida à autora, mormente por notificação judicial avulsa, não procedeu ao pagamento devido, nem manifestou vontade de o fazer.

#### Factos não provados

a) No dia 03 de agosto de 2023, o réu abriu a porta do apartamento ao comercial da autora e aos seus clientes e mostrou-lhes o apartamento.

b) No final da visita, o comercial da autora informou o réu de que os seus clientes estavam interessados em adquirir o seu apartamento pelo valor de 230.000,00 € (duzentos e trinta euros) que já incluía a comissão da imobiliária, que seria de 10.000,00 € já com IVA.

c) Nessa altura o réu disse ao mediador que iria pensar pois que, como já lhe tinha dito, não tinha planeado vender o imóvel e, por isso, tinha que pensar.

d) Após ponderar sobre a venda, o réu disse ao mediador imobiliário que apenas aceitaria vender o imóvel pelo preço de 220.000,00 € (duzentos e vinte mil euros) desde que o mesmo fosse líquido, sem encargos após a celebração da escritura com mais valias e que tal condição deveria constar expressamente na documentação.

e) Tendo, posteriormente, sido contactado pelo comercial da autora que o informou que os compradores aceitavam tal condição e assegurou que a mesma ficaria a constar do contrato promessa de compra e venda e da demais documentação.

f) O réu sugeriu, então, que fosse realizada uma nova visita ao imóvel para que o pudessem ver melhor e, desse modo, se certificarem que o mesmo correspondia ao que pretendiam.

g) Foi, assim, agendada uma segunda visita ao apartamento para o dia 5 de agosto de 2023.

h) Na reunião descrita em 13), o promitente comprador tentou que o réu baixasse a venda do imóvel para o valor de 220 000,00 € (duzentos e vinte mil euros).

i) Ficou acordado que o contrato promessa de compra e venda deveria conter a cláusula de que o negócio era realizado sem encargos para o vendedor após a escritura, ficando a responsabilidade do pagamento das mais valias por conta dos compradores.

j) Relativamente à condição de o preço ser líquido, sem pagamento de mais valias por parte do réu, visto tratar-se de uma condição entre vendedor e compradores a incluir no contrato promessa de compra e venda, o comercial escreveu-a na ficha de reserva.

k) E foi combinado que a minuta do contrato-promessa de compra e venda seria previamente enviada para o endereço de correio eletrónico da irmã do réu para que pudesse ser analisada, o que nunca ocorreu.

l) A menção que o contrato promessa deveria ser outorgado no prazo de máximo de sete dias a contar da

data aposta na ficha de reserva, ou seja, até ao dia 12 de agosto de 2024 era uma condição determinante para o réu, uma vez que não sendo realizado o negócio até tal data tinha já perspectiva de arrendamento do apartamento em questão ainda em agosto.

m) O prazo estabelecido para a outorga do contrato promessa de compra e venda foi ultrapassado sem que fosse disponibilizada ao réu a aludida minuta e sem que lhe fosse, sequer, facultada a cópia do contrato de mediação imobiliária ou da ficha de reserva.

n) Não tendo sido dada qualquer explicação para tal.

o) Não lhe tendo sido remetida qualquer documentação, no dia 16 de agosto de 2023 o réu telefonou ao mediador a solicitar a cópia dos documentos que assinou.

p) No dia 17 de agosto de 2023 o réu deslocou-se às instalações da autora insistindo para lhe fosse disponibilizada fotocópia dos documentos que tinha assinado, tendo-lhe sido dito que ainda não estavam assinados pelos representantes da autora e que logo que o fossem lhe seria remetida a cópia.

q) Nesse mesmo dia, 17 de agosto de 2023, o réu telefonou ao mediador e como este não lhe atendeu a chamada, enviou-lhe uma mensagem a pedir os documentos e telefonou para a agência imobiliária a solicitar o mesmo.

r) Na manhã do dia 18 de agosto de 2023, o réu voltou às instalações da autora insistindo, uma vez mais, para que lhe fosse disponibilizada a cópia do contrato de mediação que assinou, tendo-lhe sido dito que o mesmo seria enviado por mensagem de correio eletrónico pois que a impressora estava avariada.

s) O réu não foi convocado para comparecer na imobiliária para assinar o contrato promessa ou informado de que o mesmo seria assinado pelos compradores sem a sua presença.

t) O réu tomou conhecimento, através do documento intitulado «ficha de reserva», que, no dia 11/08/2023, os compradores entregaram um cheque de caução e princípio de pagamento à A., o qual nunca foi exibido ou disponibilizado ao réu e que não era sequer mencionado na minuta do contrato promessa que lhe foi enviada em 17/08/2023.

u) Desse modo, a autora recebeu remuneração dos compradores relativa ao aludido negócio.

v) Analisada a minuta do contrato promessa, o réu verificou que a mesma não continha os termos que tinham sido acordados.

w) Na minuta apresentada, para além de não constar a cláusula a estabelecer o pagamento das mais valias a cargo dos compradores, a autora constava como fiel depositária do valor do sinal que seria pago aquando da sua outorga, o que não tinha correspondência com o que havia sido acordado.

x) Os termos definidos para a celebração do negócio de compra e venda aquando das negociações não foram respeitados pela autora na minuta do contrato promessa.

y) Perante tal, o réu perdeu a confiança na atuação da autora e, conseqüentemente, o interesse em prosseguir com vínculo contratual, pelo que, no dia 24 de agosto de 2023, enviou à A. a carta referida em 38).

z) Logo, após a assinatura do contrato de mediação a autora levou a cabo diligências de promoção do imóvel, divulgando-a na internet, em cartazes e folhetos.

aa) E recebeu chamadas, manteve contactos e mostrou o imóvel a interessado, efetuando deslocações ao imóvel para esse efeito.

bb) Só depois de o réu ter enviado à autora a carta a resolver o contrato é que a autora divulgou o imóvel na sua página de internet.

### **3. Inconformado com tal decisão, dela apelou o Réu, formulando as seguintes conclusões:**

1º - Na douda sentença recorrida não foi cumprido o disposto no artigo 607.º n.º 4 do CPC uma vez que a senhora juíza não se deteve sobre os factos para, depois, deles poder extrair conclusões, segundo as regras da experiência, antes, avançou para a apreciação da conduta do R. numa negociação, tecendo considerações que são desprovidas de fundamento, sem aquilatar devidamente nos factos provados. Há, pois, erro de apreciação de prova. Não tendo tido em devida consideração, os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida.

2º - Assim, considera que o comportamento do R., ao exigir uma referência escrita na ficha de reserva "à responsabilização dos promitentes compradores pelo pagamento do valor pelo qual o réu seria

responsabilizado a título de mais valias” não foi semelhante e com o mesmo cuidado que colocara na exigência da menção no contrato de mediação do valor da comissão. Esquece a meritíssima senhora juíza que, então, os dois únicos documentos que foram apresentados ao R., e para este subscrever, foram a ficha de reserva e o contrato de mediação (Ver ponto 14 dos factos provados) e, ambos, já com cláusulas pré-impressas (Ver ponto 17 dos factos provados). Ora, se ainda nem sequer se estava a apreciar um contrato promessa, a exigência do R. em ver mencionado na ficha de reserva uma cláusula que desejava que fosse incluída no contrato promessa, só revela:

- a) a grande preocupação do R. com tal contrato;
- b) a relevância dessa cláusula;
- c) E que o negócio ainda não estava concluído/perfeito.

3º - O R. esteve no escritório da A. acompanhado da irmã que é advogada, a testemunha EE cujo depoimento se transcreveu e foi prestado na sessão de julgamento, em 2024-10-10, disponível no sistema citius, 14-05-05 entre os minutos 06.31 e os 14:08, tendo sido então que, nessa reunião e por exigência do R. e irmã foram acrescentadas as frases manuscritas. Tendo o vendedor informado que valiam as condições da ficha de reserva foi a razão pela qual a testemunha EE exigiu que passasse a aí constar: “email: EE...p@gmail.com.. Com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura.»

E, conseqüentemente, o R. ficou convicto que tal seria inserido na redacção do contrato promessa. Tal resulta da experiência comum.

A não ser assim, então, o R. foi induzido em erro.

4º - Deve ser dado por provado no ponto 25 dos factos provados que: 25) O comercial da autora escreveu, no documento intitulado «ficha de reserva», pelo seu próprio punho, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a clausula de ficar livre de encargos após a escritura.»

Tal resulta do teor da frase manuscrita constante na ficha de reserva, doc nº 1 junto com a contestação, do depoimento de EE cujo depoimento se transcreveu e foi prestado, entre as 14 horas e 05 minutos e as 15 horas e 12 minutos da sessão de julgamento do dia 10 de outubro de 2024, cuja gravação através do sistema integrado de gravação digital e se encontra disponível na aplicação informática CITIUS, entre os minutos 06.31 e os 14:08, especialmente entre os minutos 07:15 e 11:50 e, bem assim, até mesmo do depoimento do dito comercial (BB) no seu depoimento que decorreu entre as 10 horas e 18 minutos e as 10 horas e 43 minutos da sessão de julgamento do dia 10 de outubro de 2024, cuja gravação através do sistema integrado de gravação digital e se encontra disponível na aplicação informática CITIUS, ao admitir, expressamente, que: *“Porque são geralmente, as mais-valias é após a escritura. E é por aí que eu percebi que ele queria contornar a situação”. E aos minutos 21:38: Isso é até. Porque são geralmente, as mais-valias é após a escritura. E é por aí que eu percebi que ele queria contornar a situação.”*

Ou seja, aquilo que a senhora juíza apelidou de conceito vago, afinal, era bem claro para o comercial da A.

5º - *“A vontade negocial deve ser livre, esclarecida, ponderada e formada de um modo julgado normal e são”*. O comercial da A. ao escrever a aludida frase fez crer ao R. que estava assegurada a inserção no contrato promessa numa cláusula que lhe garantia que os futuros impostos seriam a cargo dos compradores, pelo que, se afinal não foi esse o texto da frase, tal fez induzir o R. em erro.

6º - A explicação dada pela A. para tal frase, que seria de o R. não ter de pagar a documentação até à escritura, para além de não corresponder com o texto escrito, está em contradição com o provado em 36) uma vez que ficou provado que em 18/08/2023, ou seja, após a outorga da ficha de reserva e do contrato de mediação, a A. estava a pedir ao R. a documentação.

7º - A remuneração acordada só seria devida, caso o mediador fizesse prova dos seguintes factos constitutivos do seu direito (art.ºs 342.º, n.º 1, do Cód. Civil e 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 8/2):

- (i) que angariou e apresentou ao cliente um interessado real e genuíno na compra do imóvel; e
- (ii) que o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente, proprietário do imóvel.

Ora, a A. não provou que o negócio não se concretizou por causa imputável ao R.

Desde logo:

- Ø porque o R. não foi convocado para outorgar qualquer contrato de compra e venda do imóvel e
- Ø porque o negócio não avança porque a A. não observou os termos acordados para o negócio.

8º - Tendo o ponto 33 dos factos provados considerado um facto consubstanciado num documento deverá incluir nos factos provados todo o seu teor (doc. n.º 5 junto com a contestação) e não apenas parte, tanto mais que, a parte omitida é de relevante importância.

Deve, assim, e com base nos aludidos correios electrónicos, ser levado aos factos provados em 33) não a redação constante da sentença mas sim:

*Em 17 de Agosto de 2023 pelas 21h40m a A., envia mensagem de correio electrónico ao R anexando um documento intitulado “contrato promessa de compra e venda” e dizendo:*

*Bom dia Sr. AA,*

*Segue a minuta do contrato de promessa.*

*Alerto que é apenas uma minuta e que poderá sugerir alguma alteração.*

*Obrigada.*

*Cumprimentos,*

*CC*

*Diretora Processual B... Ovar*

9º - É patente, face ao constante do ponto 28) dos factos provados e do doc. nº 5 a que supra se aludiu, que a A. elaborou o contrato promessa sem previamente ter enviado a sua minuta ao R. e/ou à sua irmã, tal como ficara estabelecido na frase manuscrita inserta na ficha de reserva, contrato esse que, além do mais, já se mostrava assinado pelos promitentes compradores quando foi entregue uma alegada minuta ao R. Como tal, a dita cláusula de ficar livre de encargos após a escritura não constava do contrato promessa e nem mesmo o contrato promessa merecera ainda a aprovação do R.

Como tal, não se pode concluir, como fez a douta sentença que a A. conseguira um comprador que observava as condições exigidas pelo R. e, conseqüentemente, não resulta provado um dos factos constitutivos do seu invocado direito.

10º - Estando as partes obrigadas a usar de boa-fé, também nos articulados, o julgador deve ter em devida consideração os comportamentos que violem tal preceito (artigo 8º do CPC). Juntar documentos sem partes, concretamente as partes que podem criar obstáculos à pretensão da A. (veja-se a junção parcial da ficha de reserva e da omissão de datas de mails que o A juntou – doc. n.ºs 5 e 6 ) impugnar documentos que foram produzidos pela própria A., apenas porque foram juntos pelo R., evidenciam, claramente, um comportamento violador de tal obrigação de boa-fé, o que deve ser devidamente valorizado e ponderado pelo tribunal nomeadamente na apreciação da prova.

11º - A atamancada versão para o vocábulo “até” pretensamente inserido na frase aposta na ficha de reserva em vez do que aí efetivamente consta: “após”, é gritante.

Basta analisar a palavra, o seu número de letras, e comparar as letras de tal palavra com as letras das demais palavras da frase, de modo especial o alegado “t” que nada tem a ver com o “p” aí escrito. Tudo isso, faz parte duma estratégia da A. em adulterar a verdade e não agir de boa-fé.

12º - Resulta, da inserção manual de frases manuscritas nos dois únicos documentos presentes ao R.: contrato de mediação e ficha de reserva, que tais documentos, na sua redação original e pré-impressa (ver pontos 17 a 20 dos factos provados), que o R. exigiu alterações aos mesmos.

Bem como, exigiu o envio da minuta do contrato promessa à sua irmã, para o que foi fornecido o email da mesma.

Se foi exigido pelo R. o envio da minuta do contrato promessa, se foi inserida na ficha de reserva a menção duma cláusula que deveria ser incluída no contrato promessa, é óbvio que tal contrato ainda não merecera a aprovação do R.. Sendo que o e-mail junto com a contestação como Doc nº 5 e o junto com a PI como Doc n.º 7 também demonstram que em 17/08/2023 ainda era dito ao R. que poderia sugerir alterações à minuta do contrato promessa que lhe estava a ser enviada. No entanto, afinal, esse contrato já estava outorgado pelos promitentes compradores como resulta do seu teor junto aos autos com a PI como Doc nº 3, o que, evidentemente, impedia assim que o mesmo fosse alterado.

13º - Tendo resultado provado que foi exigida pelo R. a inclusão no contrato promessa duma cláusula, independentemente de se provar ou não a sua total redação, competia à A. provar que o contrato promessa enviado ao R. incluía tal cláusula. Tal é um facto constitutivo do direito alegado pela A., pelo que, lhe incumbia a sua prova nos termos do disposto no artigo 342º n.º 1 do CC.

14º - Resultou provado (pontos 5 e 7) que o R. não tinha o seu imóvel à venda e que foi a A. que o contactou para mediar uma possível venda do mesmo uma vez que já tinha um casal interessado (pontos 3 e 4), pelo que, naturalmente, o R. impôs as suas condições. Sendo a liquidação das mais valias algo que ocorre após a outorga do contrato de compra e venda a frase “de ficar livre de encargos após a escritura.” não é um conceito vago como é dito na sentença.

15º - O pagamento à A. da comissão, nos termos constantes do número 3 da cláusula 5.ª do contrato de mediação, apenas seria efetuado aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda. Porém, tal não chegou a ocorrer, não tendo o R. recebido qualquer interpelação admonitória na vigência do contrato de mediação imobiliária para outorgar o contrato promessa ou mesmo o contrato de compra e venda, pelo que não entrou em incumprimento.

16º - Foi considerado não provado o constante da alínea v): “Analisada a minuta do contrato promessa, o réu verificou que a mesma não continha os termos que tinham sido acordados.” Mas as declarações do R. no seu depoimento, que decorreu entre as 15 horas e 45 minutos e as 17 horas e 07 minutos da sessão de julgamento do dia 10 de outubro de 2024, cuja gravação através do sistema integrado de gravação digital e se encontra disponível na aplicação informática CITIUS, são bem claras a confirmar tal facto pelo que o mesmo deve ser dado por provado.

17º - A alínea w) dos factos não provados deve ser eliminada e levado aos factos provados que:

*Na minuta apresentada, para além de não constar a cláusula a estabelecer o pagamento das mais valias a cargo dos compradores, a autora constava como fiel depositária do valor do sinal que seria pago aquando da sua outorga, o que estava em contradição com o que constava na ficha de reserva.*

Tal resulta:

a) da leitura do contrato promessa junto aos autos com a PI como Doc nº 3 onde não consta qualquer cláusula relativa a mais valias e

b) do confronto deste com a ficha de reserva onde nesta constava que um sinal de valor de 23.000,00€ (vinte e três mil euros) mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário do imóvel”, sendo que no contrato promessa refere um sinal de 50.000€ (cinquenta mil euros) a depositar na conta bancária da A.

18º - Deve ser retirado dos factos não provados:

x) Os termos definidos para a celebração do negócio de compra e venda aquando das negociações não foram respeitados pela autora na minuta do contrato promessa.

y) Perante tal, o réu perdeu a confiança na atuação da autora e, conseqüentemente, o interesse em prosseguir com vínculo contratual, pelo que, no dia 24 de agosto de 2023, enviou a A. a carta referida em 38).

z) Perante tal, o réu perdeu a confiança na atuação da autora e, conseqüentemente, o interesse em prosseguir com vínculo contratual, pelo que, no dia 24 de agosto de 2023, enviou a A. a carta referida em 38).

Pois que, tal, não são factos mas conclusões a extrair dos factos provados.

19º- A douta sentença recorrida viola o artigo 19º nº 2 da Lei 15/2013, de 8 de fevereiro e, bem assim, o artigo 342.º n.º 1 e n.º 3 do CC uma vez que não resultou provado que A. “*efetuou com sucesso a sua prestação, i.e., que conseguiu pessoa genuinamente interessada e pronta a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação*”.

Existindo três documentos: contrato de mediação, ficha de reserva e contrato promessa, é do conjunto articulado destes três documentos, complementados pela demais prova que se tem de ajuizar se a A. havia conseguido pessoa genuinamente interessada e pronta a celebrar o contrato nos moldes em que foi acordado.

E, não resultou tal provado, porque:

Ø uma das condições do negócio, expressa na ficha de reserva, era que a minuta do contrato promessa a celebrar fosse previamente enviada à irmã do R., o que não ocorreu, tendo sim o contrato promessa sido assinado pelos promitentes compradores antes mesmo de ser enviada uma cópia do contrato ao R

Ø E porque mais resultou provado que tal contrato deveria conter uma cláusula de o R. ficar livre de encargos após a escritura ou, por mera hipótese “de ficar livre de encargos até a escritura”, sendo que o contrato não contém tal cláusula.

Por ser um facto constitutivo do invocado direito da A., competia-lhe a sua prova. O que não fez.

20º - Mesmo que fosse entendido não alterar a redacção do ponto 25) dos factos provados designadamente substituindo o ponto de interrogação aí colocado (?) pela palavra “após”, continuaria a faltar a prova, cujo ónus era da A., dum dos elementos do negócio.

Não pode o tribunal considerar que o negócio estava a ser cumprido, que o interessado estava apostado em celebrar o negócio, se não sabemos, afinal, qual era uma das suas condições:

Com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura?

Com a cláusula de ficar livre de encargos até a escritura?

Com a cláusula de ficar livre de encargos (? ) a escritura?

Pelo que, também nesta hipótese, a ação teria de ser julgada improcedente

Termos em que, julgando-se o recurso procedente e, conseqüentemente, improcedente a ação absolvendo-se o R. do pedido aí formulado, se fará justiça!

**4.** A Autora contra-alegou, invocando o incumprimento dos ónus da impugnação da matéria de facto e considerando ser de improceder a apelação.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO**

### **5. Apreciando o mérito do recurso**

O objeto do recurso é delimitado pelas questões suscitadas nas conclusões dos recorrentes, e apenas destas, sem prejuízo de a lei impor ou permitir o conhecimento oficioso de outras: art.º 615º nº 1 al. d) e e), *ex vi* do art.º 666º, 635º nº 4 e 639º nº 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC).

No caso, são as seguintes as questões a decidir:

- Se é de rejeitar a impugnação da matéria de facto
- Em caso negativo, proceder à sua reapreciação
- Se existiu erro de julgamento na subsunção dos factos ao direito

#### **5.1. Sobre a atendibilidade, ou não, da reapreciação da matéria de facto**

A Recorrida suscitou a rejeição do recurso quanto à matéria de facto com o argumento de não se mostrarem delimitados com precisão os factos que se pretende impugnar ter sido observado o ónus impugnativo prescrito na alínea b) do nº 1 e al. a) do nº 2, ambos do art.º 640º nº 1 do CPC, limitando-se a referir o depoimento da testemunha, sem qualquer transcrição e rigor nas passagens das declarações gravadas em audiência de discussão e julgamento.

É certo que o art.º 640º do CPC prescreve:

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

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;*
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.*

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

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

É fácil constatar das conclusões do recurso acima transcritas que, no que toca à prova testemunhal, o Réu apenas refere o nome das testemunhas, não indicando “as passagens da gravação em que se funda

o seu recurso”.

A questão tem sido objeto de vários acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), que foi abandonando o rigor das primeiras considerações e que ultimamente tem considerado que o não conhecimento da matéria de facto no que toca ao depoimento das testemunhas com esse exclusivo fundamento (a omissão da indicação nas conclusões “*com exatidão as passagens da gravação*” do depoimento das testemunhas), constitui um excesso de formalismo, que entraria em contradição com o alargamento dos poderes conferidos às Relações: art.º 662º n.º 2 do CPC.

Por outro lado, invocando-se a errada apreciação do depoimento dum testemunha, não vemos como seja possível alterar/reponderar a matéria de facto sem ouvir integralmente o depoimento dessa testemunha, bem como a globalidade das demais provas produzidas.

Na verdade, a avaliação/apreciação do depoimento das testemunhas não é corretamente efetuada se for feita de forma seccionada, sabido como é que uma qualquer frase pode adquirir significados diversos consoante o contexto em que é proferida, da mesma forma que os diversos meios de prova devem ser atendidos de forma integrada, sendo muito vulgar a ocorrência de depoimentos contraditórios e até de contradições num mesmo depoimento.

Isso mesmo inculca o preceito pois que, não obstante essa indicação dos meios de prova e da exatidão das passagens da gravação [alínea a) do n.º 2 do art.º 640º CPC], o certo é que logo de seguida refere que tal assim será, “*independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal*” [alínea b) do preceito].

Ora se ao tribunal da Relação é permitida a indagação/avaliação oficiosa de meios de prova não indicados, quer pelo Recorrente quer pelo Recorrido, não se vislumbra como alicerçar a rejeição do recurso com o único fundamento de nas conclusões se não ter indicado com “*exatidão as passagens da gravação*” do depoimento das testemunhas.

Nesta perspetiva, a “*exatidão das passagens da gravação*” (se com isso se considera a hora, minuto e segundo) transformar-se-ia num ato inútil ou, pior ainda, na perversão do sistema.

Assim, cremos ser mais curial e consentâneo com os ditames legais, o entendimento de que:

«1. Para efeitos do disposto nos artigos 640.º, n.º 1 e 2, e 662.º, n.º 1, do CPC, importa distinguir, por um lado, o que constitui requisito formal do ónus de impugnação da decisão de facto, cuja inobservância impede que se entre no conhecimento do objeto do recurso; por outro, o que se inscreve no domínio da reapreciação daquela decisão mediante reavaliação da prova convocada.

2. A exigência da especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem impugnar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio tem por função delimitar o objeto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto.

3. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados e a indicação exata das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, servem sobretudo de parâmetro da amplitude com que o tribunal de recurso deve reapreciar a prova, sem prejuízo do seu poder inquisitório sobre toda a prova produzida que se afigure relevante para tal reapreciação, como decorre do preceituado no n.º 1 do artigo 662.º do CPC.

4. É em vista dessa função que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação com a sanção da rejeição imediata do recurso, nos termos do artigo 640.º, n.º 1, proémio, e n.º 2, alínea a), do CPC.

5. Nessa conformidade, enquanto que a especificação dos concretos pontos de facto deve constar das conclusões recursórias, já não se afigura que **a especificação dos meios de prova nem, muito menos, a indicação das passagens das gravações devam constar da síntese conclusiva, bastando que figurem no corpo das alegações, posto que estas não têm por função delimitar o objeto do recurso nessa parte, constituindo antes elementos de apoio à argumentação probatória.**» <sup>[1]</sup> (negrito e sublinhado nossos)

Concluindo: consideramos ser de proceder à reapreciação dos pontos de facto, indeferindo-se a pretendida rejeição nessa parte.

## 5.2. Reapreciação da matéria de facto

§ 1º - Não obstante o que se acabou de concluir, não podemos deixar de referir que a impugnação da matéria de facto vem alegada de forma confusa, não se descortinado claramente o que pretende o Réu, que alega de facto e de direito conjuntamente, muitas vezes dando nota apenas das suas considerações

peçoais.

Por outro lado, compaginando o teor das alegações com o das conclusões, verifica-se que a impugnação da matéria de facto é mais ampla nas alegações.

É entendimento consensual que são as conclusões que delimitam o objeto do recurso, exercendo uma função semelhante à do pedido na petição inicial. Sendo que, se nas alegações se impugnam vários factos, mas depois, nas conclusões, o Recorrente apenas se pronuncia sobre parte deles, se deve entender que abandonou a impugnação dos factos não referidos nas conclusões.[2]

Nessa medida, iremos pronunciar-nos apenas sobre os factos impugnados nas conclusões do recurso.

§ 2º - Quanto ao facto provado 25, que tem a seguinte redação: «25) O comercial da autora escreveu, no documento intitulado «ficha de reserva», pelo seu próprio punho, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a clausula de ficar livre de encargos (?) a escritura.».

Questiona-se o ponto de interrogação constante do facto. E propõe o Recorrente a seguinte redação: «25) O comercial da autora escreveu, no documento intitulado «ficha de reserva», pelo seu próprio punho, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a clausula de ficar livre de encargos **após** a escritura.».

Começaremos por assinalar que efetivamente não é curial o uso do ponto de interrogação num facto provado. No contexto em que está usado, tal sinal gráfico de pontuação revela o “desconhecimento” ou a “dúvida” de (parte) da realidade.

Nessa medida, e face às regras do ónus da prova e da elaboração/seleção da matéria de facto, quando confrontado com dúvidas, compete ao juiz assinalar o facto como “não provado” ou “provado apenas”. Não pode é, existindo dúvidas sobre se se tratou dum “até” ou dum “após”, inserir num facto provado um ponto de interrogação.

Tanto bastando para concluir que a redação do facto provado 25 não pode manter-se.

No tocante a saber se o ponto de interrogação deve ser substituído pelo vocábulo “até” ou pelo “após”:

Começando pela análise do documento “ficha de reserva”, onde tal cláusula manuscrita teria sido aditada ao formulário habitualmente usado pela Autora.

No doc. junto pela Autora com a PI, nada consta, pois que juntou apenas 1 página. O Réu impugnou logo essa falta na sua contestação, e contrapôs que a ficha de reserva continha 2 páginas, sendo que a cláusula em apreço estaria no final da 2ª página, com o seguinte teor (doc. 1 da contestação):

Comissão acordada: 10000€ (dez mil euros. já com IVA)  
Data: \_\_\_\_\_  
Observações adicionais:  
\_\_\_\_\_  
AA \_\_\_\_\_  
U(s) Vendedor(es) \_\_\_\_\_ A mediadora \_\_\_\_\_

Email: EE [redacted] @gmail.com.  
minha. com a clausula de ficar livre de encargos já  
a escritura.

Perante isto, a Autora limitou-se a impugnar tal documento. A página 1 em ambos os documentos apresentados é manifestamente igual. Tratando-se dum documento que foi elaborado pela Autora, e por ela apresentado, a sua letra e assinatura têm-se por verdadeiras (art.º 374º nº 1 do CC).

Quanto a saber se a ficha de reserva continha efetivamente 2 páginas (versão do Réu), isso mesmo foi assumido e comprovado pela testemunha da Autora FF, o seu colaborador, que intermediou a negociação e que preencheu a dita ficha. Em audiência de julgamento, foi confrontado com ambos os docs. (petição e contestação) confirmou a autenticidade dessa página 2 e ter sido ele quem a elaborou e ter escrito todas as partes manuscritas, designadamente a cláusula aqui em causa [[3]].

Contudo, logo após, começou a titubear, a “dar o dito por não dito”, dizendo que o que lá está escrito é “até”, e não “após” [[4]]. Como fez sobre outras questões, designadamente se “o patrão” tinha ou não assinado...

Ora, a declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (art.º 238º nº 1 do CC).

Mas, olhando a cláusula acima transcrita, nem se trata de imperfeição. Como bem refere o Recorrente, resulta claro que o que está escrito é “após”: «E a sua leitura não gera dúvidas: “ Até” tem 3 letras – a palavra em questão, manuscrita, tem 4 “Até” tem um “t” – na frase existem três “Ts”: “EE”, “minuta”, “escritura”, comparem-se esses “ts” com a letra que na dita palavra para ser “até” teria de ser “t”. Como é possível de ser alegadamente um “t”, quando a letra manuscrita tem bem vincado, bem traçado a “perna” do “p” que se projecta para baixo da linha. É sem dúvida um “p”.»

Para além disso, tal foi confirmado, e explicada a razão de ser da exigência dessa cláusula, pelo depoimento de EE, irmã do Réu e que acompanhou as negociações.

Concluindo, altera-se a redação do facto provado, passando a valer como: *«25) O comercial da autora escreveu, no documento intitulado «ficha de reserva», pelo seu próprio punho, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a clausula de ficar livre de encargos após a escritura.»*

Quanto ao facto provado 33, tem a seguinte redação: *«33) O documento intitulado «contrato promessa de compra e venda» foi remetido ao réu a 17 de agosto de 2023, pelas 21h40m, por mensagem de correio eletrónico.»*

Pretende-se a seguinte redação: *«Em 17 de Agosto de 2023 pelas 21h40m a A, envia mensagem de correio electrónico ao R anexando um documento intitulado “contrato promessa de compra e venda” e dizendo: Bom dia Sr. AA, Segue a minuta do contrato de promessa. Alerto que é apenas uma minuta e que poderá sugerir alguma alteração. Obrigada. Cumprimentos, CC Diretora Processual B... Ovar.»*

Também aqui assiste razão ao Recorrente, ou seja, tratando-se dum facto consubstanciado num documento, deverá incluir todo o respetivo teor, e não apenas parte, tanto mais que a parte omitida é de relevante importância. E isso resulta comprovado pelo documento 5 junto com a contestação.

O facto provado 33 passará a constar com a seguinte redação: *«Em 17 de Agosto de 2023 pelas 21h40m a A, envia mensagem de correio electrónico ao R anexando um documento intitulado “contrato promessa de compra e venda” e dizendo: Bom dia Sr. AA, Segue a minuta do contrato de promessa. Alerto que é apenas uma minuta e que poderá sugerir alguma alteração. Obrigada. Cumprimentos, CC Diretora Processual B... Ovar.»*

Quanto ao facto não provado em v): *v) Analisada a minuta do contrato promessa, o réu verificou que a mesma não continha os termos que tinham sido acordados.*

Pretende-se que seja considerado provado, com base nas declarações de parte prestadas pelo Réu.

Creemos ser inócua esta reapreciação, pois que é vaga a alusão aos “termos acordados”, que não se mencionam quais sejam.

Principalmente porque, face aos termos do litígio, tal vem referido, e concretizados quais sejam esses “termos acordados” no facto a analisar de seguida, o facto não provado em “w”.

Quanto ao facto não provado em w), tem a seguinte redação: *w) Na minuta apresentada, para além de não constar a cláusula a estabelecer o pagamento das mais valias a cargo dos compradores, a autora constava como fiel depositária do valor do sinal que seria pago aquando da sua outorga, o que não tinha correspondência com o que havia sido acordado.*

Pretende-se que passe a facto provado, com a seguinte redação: *Na minuta apresentada, para além de não constar a clausula a estabelecer o pagamento das mais valias a cargo dos compradores, a autora constava como fiel depositária do valor do sinal que seria pago aquando da sua outorga, o que estava em contradição com o que constava na ficha de reserva.*

Invoca-se o confronto entre o teor do contrato promessa e o da ficha de reserva.

Começaremos por registar que a frase “o que estava em contradição com o que constava na ficha de reserva” constitui uma conclusão de facto, pelo que não será atendida.

Por outro lado, na ficha de reserva nunca se refere *mais valias*, mas apenas *encargos após escritura*.

Assim, tendo em conta o teor dos 2 documentos, regista-se como factual que:

(i) na minuta do contrato promessa enviada pela Autora (doc. 3 junto com a PI) vê-se que o mesmo se encontra assinado apenas pelos promitentes compradores e dele não consta qualquer clausula referente a que fiquem a cargo dos compradores o pagamento das mais valias, ou quaisquer encargos após a escritura;

(ii) do contrato promessa consta que os compradores entregarão 50 mil euros a título de sinal, através de transferência para um IBAN que se identifica, ficando a mediadora imobiliária como fiel depositária, dando quitação do mesmo.

(iii) na ficha de reserva, consta o referido no facto provado 25 (minuta com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura);

(iv) e que o contrato promessa “será celebrado no prazo máximo de 7 dias a contar da presente data, com entrega de um sinal no valor de 23 mil euros, mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário o imóvel supra referido”.

Consequentemente, é de eliminar o facto não provado em “w”, aditando-se aos factos provados um facto 42 e 43, com a seguinte redação:

*42) Na minuta do contrato promessa apresentada pela Autora não consta qualquer clausula referente a “ficar livre de encargos após a escritura”; consta da cláusula 2ª que os compradores entregarão 50 mil euros a título de sinal, através de transferência para um IBAN que se identifica, ficando a mediadora imobiliária como fiel depositária e dando quitação do mesmo.*

*43) Já na ficha de reserva, consta que a “minuta com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura”, e que o contrato promessa “será celebrado no prazo máximo de 7 dias a contar da presente data, com entrega de um sinal no valor de 23 mil euros, mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário o imóvel supra referido”.*

Quanto aos factos não provados em x), y) e z):

*x) Os termos definidos para a celebração do negócio de compra e venda aquando das negociações não foram respeitados pela autora na minuta do contrato promessa.*

*y) Perante tal, o réu perdeu a confiança na atuação da autora e, consequentemente, o interesse em prosseguir com vínculo contratual, pelo que, no dia 24 de agosto de 2023, enviou à A. a carta referida em 38).*

*z) Logo, após a assinatura do contrato de mediação a autora levou a cabo diligências de promoção do imóvel, divulgando-a na internet, em cartazes e folhetos.*

Pretende-se a eliminação destes factos, com o fundamento que não se trata de factos, mas conclusões a extrair dos factos provados.

Concordamos apenas no que toca ao facto “x”, que integra uma conclusão de direito, a colidir com a solução jurídica do litígio.

Tal já não acontece com o facto “y”, que reporta o estado psíquico do Réu e a razão de ser da sua desvinculação contratual.

Também o referido em “z” integra um facto, na medida em que se trata de saber se a Autora praticou ou não determinada conduta.

Assim, elimina-se apenas o facto não provado “x”.

### **§ 3º - Face ao que acaba de se decidir, será a seguinte a matéria de facto provada a ter em conta:**

1) A autora é uma sociedade comercial que tem como objeto social a mediação imobiliária.

2) O réu é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal e sito na Rua ..., na freguesia ..., concelho ..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...30.

- 3) O comercial da autora, BB, contactou o réu, no intuito de mediar a venda do seu imóvel sito na Rua ..., na freguesia ..., concelho ..., tendo-lhe referido que podia mostrar a casa a um cliente interessado e que, caso o cliente se mostrasse interessado na sua aquisição, celebrariam o contrato de mediação imobiliária e reserva em simultâneo.
- 4) Tratava-se de um casal residente nos Estados Unidos da América que estava de férias em Portugal e pretendia comprar um apartamento na ....
- 5) Até esse momento, o imóvel não se encontrava à venda.
- 6) Embora, este não seja método normal de procedimento da autora, porque, normalmente, só efetua visitas aos imóveis quando já tem os contratos de mediação assinados com o(s) vendedor(es), nesta situação, como a autora necessitava de um imóvel como o do réu para uns clientes que estavam cá em Portugal de férias, (que pretendiam comprar casa antes de regressar aos Estados Unidos), foi o comercial da autora que se lembrou do imóvel do réu e contactou-o e apresentou-lhe essa possibilidade.
- 7) O réu concordou em equacionar tal possibilidade e, foi nesse contexto, que aceitou mostrar o imóvel ao comercial da autora e esses seus clientes.
- 8) O réu informou BB que podia visitar e vender o imóvel desde que lhe garantisse 220.000,00 € (duzentos e vinte mil euros) depois de deduzida a comissão da imobiliária.
- 9) A 5 de agosto de 2023, BB deslocou-se ao imóvel, na companhia dos sobreditos interessados, mostrou-lhes o imóvel e, no final da visita, o réu referiu a BB que caso o promitente comprador estivesse interessado em adquirir o imóvel que passaria na loja da autora para assinar a documentação necessária para a efetivação do negócio.
- 10) O comercial reuniu com os promitentes interessados na aquisição do imóvel e ao preencher a ficha de reserva (em 05 de agosto de 2023), ele e a esposa pediram uma segunda visita ao imóvel para ter a certeza que era mesmo aquela casa que pretendiam adquirir.
- 11) BB acedeu ao pedido e de seguida ligou para o réu a marcar a segunda visita para o dia 07 de agosto de 2023.
- 12) No dia marcado, a visita foi efetuada e os promitentes adquirentes afirmaram que pretendiam adquirir o imóvel.
- 13) Foi solicitado ao réu que passasse na loja para reunirem afim de assinar a documentação necessária para a efetivação do negócio, como havia sido combinado.
- 14) Nesse mesmo dia, o réu deslocou-se às instalações da autora, sitas em Ovar, na companhia da sua irmã, onde lhe foram apresentados os documentos intitulados «contrato de mediação imobiliária» e «ficha de reserva».
- 15) Nesse dia e local e no âmbito da sua atividade, a autora, na qualidade de mediadora, e o réu, na qualidade de proprietário, assinaram um escrito datado de 07 de Agosto de 2023, denominado de «Contrato de Mediação Imobiliária», junto à petição inicial como documento n.º 2 e que aqui se dá por integralmente reproduzido e donde fizeram constar, nomeadamente, que: «Identificação do Negócio: O(s) Proprietário(s) é (são) dono(s) e legítimo(s) possuidor(es) do prédio Rústico/Urbano (...) destinado a habitação, sito na Rua ..., em ... (freguesia), ... (concelho) (...). A mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel com as características acima indicadas, pelo preço mínimo de 230 000,00 € (duzentos e trinta mil euros) (...). (Regime de contratação) 1. O segundo contratante contrata a mediadora em regime de exclusividade. 2. Nos termos da legislação aplicável, sendo o contrato celebrado em regime de exclusividade: (...) b) Será devida à Mediadora a remuneração acordada na cláusula seguinte quando o negócio visado no CM... não se venha a concretizar por causa imputável ao segundo contratante. (...) O presente contrato tem a validade de um meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de dez dias em relação ao seu termo (...).».
- 16) Na mesma data, o réu assinou a ficha de reserva.
- 17) Estes documentos estavam previamente redigidos, sem negociação prévia com o réu e apenas continham pequenos espaços para preenchimento.
- 18) O documento intitulado «ficha de reserva» já estava preenchida e já teria sido assinada pelos clientes da autora.

- 19) No documento intitulado «contrato de mediação imobiliária» apenas era possível preencher os campos correspondentes à identificação do vendedor e do imóvel, preço, prazo de duração, foro, identificação do mediador e data, sendo que os demais elementos já se encontravam redigidos pela autora com as condições pela mesma unilateralmente estabelecidas.
- 20) O comercial da autora preencheu os campos em branco do contrato de mediação imobiliária e entregou-o ao réu para assinar.
- 21) Pretendendo o réu receber o valor de 220.000,00 € (duzentos e vinte mil euros) pela venda do imóvel, a autora cedeu baixar ao valor da comissão de 6% + IVA (16.974,00 €) para o valor de 10 000,00 € com IVA incluído, tendo sido solicitado ao comercial que o documento fosse alterado.
- 22) BB referiu que tal não era possível, pois que aquele era o documento em uso pela imobiliária, tratando-se de uma mera formalidade e que valiam as condições constantes da ficha de reserva.
- 23) Não obstante a explicação facultada, foi-lhe solicitado que escrevesse tal no contrato.
- 24) Por isso, o comercial fez um traço sob a cláusula 5.<sup>a</sup> do documento intitulado «contrato de mediação imobiliária» e escreveu com o seu próprio punho: «A comissão acordada pela parte vendedor e mediador foi 10000€ já com IVA».
- 25) O comercial da autora escreveu, no documento intitulado «ficha de reserva», pelo seu próprio punho, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura.».
- 26) Aquando da assinatura do contrato de medição, em 07 de agosto de 2023, os sócios gerentes da autora já não se encontravam presentes na loja, tendo BB informado o réu que, posteriormente, os gerentes assinariam o documento intitulado «contrato de mediação» e entregaria-lhe um exemplar do contrato e da ficha de reserva.
- 27) A menção de que o contrato promessa deveria ser outorgado no prazo de máximo de sete dias a contar da data aposta na ficha de reserva, ou seja, até ao dia 12 de agosto de 2024, foi uma condição imposta pelos compradores, pois que tinham que regressar aos Estados Unidos no dia 15 de agosto de 2023 e queriam assinar o contrato antes.
- 28) No dia 11/08/2023, BB contactou o réu para informá-lo que o documento intitulado «contrato promessa» já estava assinado pelos perspetivados compradores, por estes terem urgência na formalização do negócio, porque iriam ausentarem-se e deixaram uma procuração para o que fosse necessário e caso não conseguissem vir a Portugal aquando da realização da escritura alguém os representaria.
- 29) Quando BB lhe deu esta informação, o réu referiu que estava perto da agência e que passaria na loja para assinar e levar um exemplar e também uma cópia do contrato de mediação e da ficha de reserva.
- 30) O réu deslocou-se nesse dia às instalações da autora e foi atendido pelas funcionárias do departamento processual - CC e DD - estas leram-lhe o documento intitulado «contrato promessa» e o réu referiu não estar à vontade para assinar sem a sua irmã verificar o mesmo, pelo que solicitou uma cópia do contrato promessa para levar consigo a fim de o mostrar à sua irmã, pedido a que as funcionárias da autora acederam e, em consequência, entregaram-lhe cópia dos documentos intitulados «contrato promessa» e «ficha de reserva».
- 31) A partir de então, o réu não mais atendeu o telefone ao comercial BB, à CC e DD, enviando no 17/08/2023 uma mensagem de texto para o telemóvel do BB a solicitar que fosse enviada por mensagem de correio eletrónico uma cópia da ficha de reserva.
- 32) O comercial respondeu-lhe que até ao fim do dia receberia o solicitado por mensagem de correio eletrónico e nesse dia, pelas 17h03m, a funcionária DD enviou-lhe o documento que já lhe havia entregue em mão.
- 33) Em 17 de Agosto de 2023 pelas 21h40m a Autora, envia mensagem de correio eletrónico ao Réu anexando um documento intitulado “contrato promessa de compra e venda” e dizendo: Bom dia Sr. AA, Segue a minuta do contrato de promessa. Alerto que é apenas uma minuta e que poderá sugerir alguma alteração. Obrigada. Cumprimentos, CC Diretora Processual B... Ovar.
- 34) O réu não respondeu à mensagem de correio eletrónico e ligou para a loja, no dia 18/08/2023, a pedir que lhe fosse também enviado o documento intitulado «contrato de mediação» e ao ser questionado se perdeu os documentos que anteriormente já havia levado em mão, respondeu não saber onde os tinha colocado e precisava recebê-los por email.
- 35) O documento intitulado «contrato de mediação imobiliária» foi enviado ao réu às 16h:01m do

18/08/2023.

36) Nesse telefonema, o réu foi questionado quando entregaria os documentos necessários para a venda do imóvel, tendo respondido que estaria a tratar de os compilar, sendo que, de seguida, lhe são enviados por mensagem de correio eletrónico os documentos por ele solicitados.

37) A partir desta data, o réu não atendeu mais chamadas da autora, nem respondeu ao email que lhe foi enviado a 23-08-2023.

38) Entretanto, a 24/08/2023, o réu enviou uma carta à autora, onde fez, nomeadamente, constar que «venho pela presente, nos termos estabelecidos na cláusula 8.<sup>a</sup>, denunciar o contrato de mediação».

39) A autora em 28/08/2023, enviou uma carta ao réu a solicitar o pagamento da quantia devida a título de comissão, ou seja, o montante de € 10.000,00 (dez mil euros).

40) Autora e réu trocam correspondência datadas de 08 de setembro de 2023 a 09 de outubro de 2023, onde, em suma, a primeira sustenta que o réu lhe deve o valor de € 10 000,00 (dez mil euros) e o réu nega tal premissa.

41) O réu apesar de notificado do valor em dívida à autora, mormente por notificação judicial avulsa, não procedeu ao pagamento devido, nem manifestou vontade de o fazer.

42) Na minuta do contrato promessa apresentada pela Autora não consta qualquer cláusula referente a “ficar livre de encargos após a escritura”; consta da cláusula 2.<sup>a</sup> que os compradores entregarão 50 mil euros a título de sinal, através de transferência para um IBAN que se identifica, ficando a mediadora imobiliária como fiel depositária e dando quitação do mesmo.

43) Já na ficha de reserva, consta que a “minuta com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura”, e que o contrato promessa “será celebrado no prazo máximo de 7 dias a contar da presente data, com entrega de um sinal no valor de 23 mil euros, mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário o imóvel supra referido”.

### **5.3. Erro de julgamento na subsunção dos factos ao direito**

#### **§ 1º - Os preceitos legais convocáveis à solução do caso**

Em causa está um contrato de mediação imobiliária, cujo regime se mostra estabelecido pela Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 102/2017, de 23 de agosto (de futuro, RJAMI).

Trata-se, pois, de um *contrato nominado* [[5]], ao qual serão aplicáveis as regras que o disciplinem. Não obstante, em tudo que nesse diploma não esteja previsto, serão aplicáveis as regras gerais constantes do Código Civil (CC) em matéria de contratos e de responsabilidade civil contratual.

O art.º 2º nº 1 do diploma em análise define a atividade de mediação imobiliária como aquela que *consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.*

Assim, a empresa de mediação assumiu uma *obrigação de meios* [[6]], ou seja, comprometeu-se a levar a cabo uma conduta diligente visando um determinado resultado, mas não assegura que esse resultado se produza.

Como contraponto dessa atividade, temos a remuneração, a cargo do cliente da mediadora.

No caso, trata-se de um contrato com *cláusula de exclusividade*. E, nesses casos, sobre remuneração, refere o art.º 19º do RJAMI:

*1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.*

*2 - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.*

Portanto, num contrato com cláusula de exclusividade, a remuneração é devida nas seguintes circunstâncias:

«a) Nas referidas para o contrato de mediação simples (celebração do contrato visado graças à atividade desenvolvida pela mediadora em execução do contrato de mediação, ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período vigência do contrato de mediação);

b) Quando o cliente, incumprindo o contrato de mediação com cláusula de exclusividade, celebra contrato de mediação com outra mediadora e vem a celebrar o contrato visado com terceiro apresentado por esta outra mediadora durante a vigência do contrato incumprido – art. 795, n.º 2, do CC, ou, por aplicação analógica, art. 16, n.º 2, conjugado com o n.º 1, do Regime do Contrato de Agência;

c) Quando o cliente da empresa de mediação é o proprietário ou o arrendatário trespasante do imóvel objeto do contrato visado e, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresenta pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato visado, e o cliente não o celebra por causa que lhe é imputável – art. 19, n.º 2, do RJAMI.» [[7]]

Para além das regras específicas do RJAMI, há a considerar as regras gerais aplicáveis aos contratos, de acordo com os princípios da liberdade negocial e da autonomia da vontade. Desde que não desrespeitem leis imperativas, é permitido às partes a livre fixação do conteúdo dos contratos (designadamente, pela junção de regras de um ou mais negócios previstos na lei), os quais, uma vez firmados, devem ser pontualmente cumpridos: art.º 405º e 406º nº 1 do CC.

O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado: art.º 762º nº 1 do CC.

Os contratos devem ser pontualmente cumpridos, e a obrigação de qualquer das partes só se tem por cumprida se, e quando, a prestação a que se vinculou se mostrar integralmente realizada, no tempo e lugar próprios e condições acordadas: art.º 762º nº 1, 763º nº 1 e 777º do CC.

## § 2º - O caso em concreto

São factos constitutivos do direito da Autora: (i) que durante a vigência do contrato de mediação, apresentou ao Réu pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato visado; e que (ii) o Réu não o celebrou por causa que lhe foi imputável.

Sendo factos constitutivos do seu direito, à Autora competia a respetiva prova: art.º 342º nº 1 do CC.

Quanto ao primeiro requisito, não se oferecem dúvidas que a Autora tinha e apresentou ao Réu um potencial comprador.

Mas já não é tão claro que esse potencial comprador estivesse *interessado, disposto e pronto a celebrar o contrato visado*.

Vejamos:

O presente caso tem a *nuance* de toda a relevância e que merece ser assinalada pelas repercussões na solução: contrariamente ao que é habitual, a Autora não foi contactada por um vendedor (o Réu) a pretender vender o seu imóvel. Aqui, a Autora foi contactada em primeiro lugar pelo potencial comprador, a pretender comprar um imóvel em determinada zona; só depois contactou o Réu vendedor e só posteriormente entraram em negociações tendentes a firmar/outorgar do contrato de mediação imobiliária (factos provados 3 a 14).

Entende a Autora que lhe assiste o direito à remuneração acordada, pois que o contrato visado (compra e venda do imóvel) só não se concretizou por facto imputável ao Réu, que não assinou o contrato promessa, que já se encontrava assinado pelos promitentes compradores.

Por seu turno, o Réu invocou uma razão que entende justificativa para a não assinatura do contrato promessa. Assim, defendeu o Réu que após ponderar sobre a venda que lhe era proposta, disse ao mediador que apenas aceitaria vender o imóvel pelo preço de 220 mil euros, desde que o mesmo fosse líquido, sem encargos após a celebração da escritura, ficando a responsabilidade do pagamento das mais valias por conta dos compradores, e que tal condição deveria constar expressamente na documentação, ou seja, do contrato promessa.

Esta condição, se bem que tal condição seja rara/raríssima/inusitada, não é física ou legalmente impossível, não é contrária à lei ou indeterminável e não ofende a ordem pública ou os bons costumes (art.º 280º do CC).

Na verdade, pese embora as mais valias sejam tributadas em sede de IRS e exigidas pela Autoridade Tributária ao vendedor, nada impede que, por acordo, um terceiro aceite responsabilizar-se por pagar depois ao vendedor o montante tributado. Da mesma forma que qualquer cidadão se pode apresentar perante o Fisco a pagar dívida alheia, que o Fisco aceitará.

Posto isto, no domínio da sua vontade e liberdade negocial, ao Réu era permitido estabelecer em que condições estava interessado em vender o seu prédio, estabelecendo os seus elementos essenciais. Estando isso estabelecido no contrato de mediação/ficha de reserva, a atividade a desenvolver pelo mediador deve ser apta a satisfazer o interesse contratual do cliente, interesse que consistirá em encontrar um interessado disposto a aceitar as condições impostas.

«De enfatizar que a aplicação da norma contida no art. 19, n.º 2, do RJAMI implica, mais que a prova do cumprimento da obrigação do mediador – diligências no sentido da obtenção de um interessado –, a prova do sucesso desse cumprimento que satisfaz o interesse do credor – efetiva obtenção de um interessado, genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação. Provando a mediadora que efetuou com sucesso a sua prestação, poderá o cliente eximir-se à remuneração mediante a prova de que o contrato não se concretizou por causa que não lhe é imputável (porque, por exemplo, recebeu, entretanto e inesperadamente, uma ordem de expropriação, ou porque o terceiro não obteve o crédito necessário à realização do negócio ou desistiu por qualquer outra razão).» [[8]] (sublinhados nossos)

Visto isto, temos que efetivamente ficou a constar da ficha de reserva, pelo próprio punho do comercial da autora, o seguinte: «email: EE...p@gmail.com.. Com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura.» (facto provado 25).

Depois, compaginando o que fora acordado na ficha de reserva com a minuta do contrato promessa (factos provados 42 e 43) temos:

Na ficha de reserva consta:

- “minuta com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura”;
- e que o contrato promessa “será celebrado no prazo máximo de 7 dias a contar da presente data, com entrega de um sinal no valor de 23 mil euros, mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário o imóvel supra referido” [[9]].

Já na minuta do contrato promessa, constava (cláusula 2ª):

- que os compradores iriam entregar 50 mil euros a título de sinal, através de transferência para um IBAN que se identifica, ficando a mediadora imobiliária como fiel depositária e dando quitação do mesmo;
- não consta qualquer clausula referente a “ficar livre de encargos após a escritura”.

Nesta medida, existindo divergência entre o acordado/contratado no contrato de mediação e as condições/cláusulas que lhe foram apresentadas no contrato promessa, era lícito ao Réu não assinar o dito contrato promessa por desconforme.

O acordado no contrato de mediação não foi cumprido pela Autora. O contrato promessa não correspondia ao pretendido pelo Réu.

Consequentemente, ao não aceitar/assinar o contrato promessa que lhe era apresentado, o Réu teve um comportamento legítimo.

Isso resulta expressamente do art.º 19º nº 1 do RJAMI, a remuneração só é devida *com a conclusão e perfeição do negócio visado* pelo exercício da mediação, que no caso era o contrato promessa.

Ora, se estava acordado entre a Autora e Réu que a este só interessava um potencial comprador que assumisse no contrato promessa responsabilizar-se pelos encargos das mais valias e que na assinatura do contrato promessa lhe seria entregue um sinal de 23 mil euros através de cheque cruzado, naturalmente que temos de concluir que a Autora não logrou encontrar tal pessoa interessada, pois que essas condições não constam do contrato promessa.

E não se diga que o contrato promessa apresentado ao Réu *era apenas uma minuta*, sujeito, portanto, a alterações (facto provado 33). É que, no caso concreto, os potenciais clientes já não se encontravam em Portugal para poderem assinar novo contrato com as alterações que viessem a ser introduzidas (facto provado 27). Presumindo que os potenciais compradores aceitassem tal condição, facto sobre o qual a Autora nada disse, da mesma forma que escamoteou/omitiu ao Tribunal a existência dessa condição, apresentando o documento “ficha de reserva” sem a página escrita pelo punho do seu comercial.

Concluindo, o negócio proposto ao Réu pela Autora não cumpria as condições por ele impostas.

«O nascimento do direito à remuneração carece, para além da conclusão e perfeição do contrato visado, da verificação de um nexos de causalidade entre a atividade da mediadora e o contrato celebrado. A necessidade de um tal nexos decorre dos compromissos assumidos pelas partes no âmbito da relação

contratual de mediação imobiliária e é incansavelmente lembrada pela doutrina e pela jurisprudência.» [[10]] (sublinhado nosso)

«De enfatizar que a aplicação da norma contida no n.º 2 do art. 19 implica a prova da efetiva obtenção de alguém genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação.» [[11]] (sublinhado nosso)

Ora, nos moldes em que resulta provado, o contrato de mediação foi celebrado tendo como elemento essencial que o Réu só procederia à venda, caso o comprador se vinculasse no contrato promessa a responsabilizar-se pelas mais valias que viessem a ser devidas. [[12]]

Da mesma feita que estava acordado na ficha de reserva que, com o contrato promessa, o Réu iria receber um sinal de 23 mil euros, mediante a emissão de um cheque traçado em seu nome.

Porém, o contrato promessa que lhe foi apresentado, aludia a um sinal de 50 mil euros, mas que os compradores iriam transferir para um IBAN da mediadora, ficando ela como fiel depositária do mesmo! A diferença é abissal.

E, reiterando o que atrás se disse, apesar de o contrato promessa apresentado ser apenas uma *minuta*, sujeito, portanto, a alterações, o facto é que elas não podiam ser feitas atempadamente porque os potenciais compradores já não se encontravam em Portugal para poderem assinar novo contrato com as alterações que viessem a ser introduzidas.

Concluindo, não se verificam os requisitos para o direito da Autora à remuneração: a Autora não demonstrou ter apresentado ao Réu pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato promessa com as condições por ele exigidas, medida em que foi legítimo ao Réu não assinar o contrato promessa que lhe foi apresentado.

#### **6. Sumariando** (art.º 663º nº 7 do CPC)

.....  
.....  
.....

### **III. DECISÃO**

**7.** Pelo que fica exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo, em dar provimento ao recurso e revogar a sentença recorrida e, em sua substituição, absolver o Réu do pedido.

Tendo sucumbido no recurso, ficam a cargo da Autora Recorrida as custas do recurso e da ação: art.º 527º nº 1 e 2 do CPC.

Porto, 27 de novembro de 2025

Relatora: Isabel Silva

1º Adjunto: Isabel Rebelo Ferreira

2º Adjunto: Paulo Duarte Teixeira

---

**[[1]] Acórdão do STJ, de 19.02.2015 (processo 299/05.6TBMGD.P2.S1), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), sítio a atender nos demais arestos que vierem a ser citados sem outra menção de origem.**

**No mesmo sentido, do mesmo STJ, acórdãos mais recentes proferidos nos processos nº 84277/18.3YIPRT.C1.S1 e 682/19.0T8GMR.G1.S1.**

**[[2]] Assim, acórdãos do STJ de 03/07/2025 (processo nº 2403/21.8T8BRG.G1.SI), de 18/01/2022 (processo nº 243/18.0T8PFR.P1.S1) e de 16/11/2023 (processo nº 31206/15.7T8LSB.E1.S1).**

**[[3]] - Escreveu aí alguma coisa?**

**- Sim.**

**- O que é que escreveu?**

**- A comissão. E a parte de baixo, o e-mail da senhora. Neste caso, da compradora.**

- Olhe, concretamente aí, consta e-mail EE.
- Do e-mail da compradora. Exatamente.
- Minuta... Também escreveu o que está a seguir.
- Certo.
- Minuta com a cláusula de ficar livre de encargos após a escritura.
- Testemunha: Exatamente. (...)
- E depois, minuta com a cláusula de ficar...
- De ficar livre de encargos.
- Após a escritura.
- Exatamente.

[[4]] Juiz: É isto. O que é que isto quer dizer? Foi o senhor que escreveu isto?

Testemunha: Não. Não é... Não é... livre de encargos até à escritura?

Juiz: É até?

Testemunha: Isso é até. Porque são geralmente, as mais-valias é após a escritura. E é por aí que eu percebi que ele queria contornar a situação. Mas a verdade é uma. A minha letra aí diz até à escritura. São coisas distintas. É a minha letra. Exatamente. Isto é, não tinha que pagar qualquer tipo de custo a nível de documentação e assim se tivéssemos que atualizar. até. Ok? É até. Sim.

[[5]] Para mais desenvolvimentos, “*Tipicidade e Atipicidade dos Contratos*”, Rui Pinto Duarte, Almedina, 2000, coleção Teses.

[[6]] Conforme cláusula 2ª nº 1 do contrato outorgado, a Autora obrigou-se “*a diligenciar no sentido de conseguir interessado*”.

Já nas *obrigações de resultado*, o devedor vincula-se à produção de um determinado resultado, o que confere ao credor, em caso de incumprimento, o direito de exigir o *resultado* ou indemnização pelo incumprimento.

Para maiores desenvolvimentos, Almeida Costa, “*Direito das obrigações*”, 12ª edição, Almedina, 2022.

[[7]] Higinia Castelo, “*Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade*”, in Revista de Direito Comercial, 05/07/2020, pág. 1460-1461, disponível em <file:///E:/RELA%20C3%87%20PORTO/SESS%20C3%83O/contrato%20media%20A7%20A3o%20imobili%20A1ria.%20Higinia.pdf>

[[8]] Higinia Castelo, “*Contrato de mediação ESTUDO DAS PRESTAÇÕES PRINCIPAIS*”, dissertação de Doutoramento em Direito Privado Apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, sob orientação do Professor Doutor Rui Pinto Duarte, setembro de 2013, pág. 387-388.

[[9]] Sobre a data da celebração do contrato promessa em função da data da assinatura da ficha de reserva, lembre-se a nuance assinalada de a mediadora ter primeiro um cliente comprador, incumbindo-se então de encontrar vendedor.

[[10]] Higinia Castelo, “*Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade*”, pág. 1424-1425.

[[11]] Higinia Castelo, “*Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade*”, pág. 1437.

[[12]] Pese embora não se designassem expressamente “*mais valias*”, assim se deve entender pois é sabido serem esses os encargos devidos pelo vendedor após a celebração duma escritura de compra e venda.