

Processo: 7286/23.0T8VNG.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: ALBERTO TAVEIRA
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
DIREITO À RETRIBUIÇÃO
Nº do Documento: RP202504297286/23.0T8VNG.P1
Data do Acórdão: 29-04-2025
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA
Indicações Eventuais: 2ª SECCÃO
Área Temática: .
Sumário:

I - Contrato de mediação tem como objecto uma obrigação de meios a prestação da mediadora de tudo fazer para lograr fazer com que consiga obter um interessado na venda do imóvel por aquele preço.
II - É um contrato formal, e, no qual a Lei impõe que o contrato tenha a forma escrita – artigo 16.º, n.º 1 do citado regime legal. Na inobservância da forma, a Lei fulmina com a nulidade – artigos 16.º, n.º 5 Lei n.º 15/2003 de 08.02 e 220.º do Código Civil. O tipo de contrato é oneroso – artigo 16.º, n.º 2, alínea c), do citado diploma legal.
III - Apenas com a verificação de um “resultado útil” – a realização do negócio – da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição. Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata - artigo 19.º, n.º 1, Lei n.º 15/2003 de 08.02. A remuneração será devida à mediadora quando ocorra o resultado previsto no clausulado.
IV - Não se tendo realizado o contrato visado – a compra e venda do imóvel – não ocorre o acto jurídico do qual nasce a obrigação de pagamento da mediação, ainda que no caso tenha sido celebrado um contrato promessa de compra e venda.

Reclamações:
Decisão Texto Integral:

PROC. N.º^[1] 7286/23.0T8VNG.P1

*

Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 3

RELAÇÃO N.º 222

Relator: Alberto Taveira

Adjuntos: Lina Castro Baptista

João Diogo Rodrigues

*

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

*

I - RELATÓRIO.

AS PARTES

A.: AA.

R.: BB.

*

A^[2] A. instaurou a presente ação em processo comum, contra o R. pedindo a declaração da nulidade do contrato de mediação imobiliário celebrado entre a Autora e

o Réu, condenando-se o Réu a restituir à Autora quantia de € 7.125,00, acrescida dos juros de mora contados à taxa legal, desde a citação até efetivo pagamento.

Alegou, em suma, ter contactado o Réu, tendo ficado acordado com ele que este se obrigava a diligenciar pela angariação de interessados na compra de um imóvel propriedade da Autora e esta a remunerá-lo por tal serviço, num montante correspondente a 5% do preço da venda que viesse a ser realizada, ficando estabelecido que o preço pelo qual a Autora pretendia vender imóvel era de €300.000,00.

Mais acrescentou que o Réu em 14.01.2023, deslocou-se ao imóvel na companhia de um casal, tendo estes feitos uma proposta de €280.000,00 que a Autora recusou. Posteriormente, o R. deslocou-se ao imóvel da Autora, tendo-lhe apresentado uma proposta consistiam na fixação do preço de venda em €285.000,00, na concessão de um prazo para pagamento do preço e ainda a introdução no contrato de uma cláusula que estabelecia que após o pagamento do terceiro sinal, em março de 2023, os promitentes-compradores poderiam optar por ocupar o imóvel, tendo a Autora recusou, pois para que o negócio pudesse ser viável, seria necessário que o preço fixado fosse de € 300.000,00 e que a Autora só transferisse a posse do prédio após a celebração do contrato definitivo e o pagamento integral do preço. Contudo, no mesmo dia, o Réu e o casal deslocaram-se ao imóvel, tendo o Réu transmitido à Autora que o casal tinha aceitado as condições e apresentando um contrato-promessa, insistindo para a Autora assinar, o que esta fez. Mais afirma que em 23.01.2023, o R. solicitou à A. o pagamento adiantado de parte da comissão da venda, que a Autora pagou. Porém, mais tarde, a Autora confrontou-se com o teor da cláusula 8ª do contrato promessa, a qual era contrária ao que teria ficado acordado. Mais menciona que os promitentes-compradores, sensibilizados com o problema da A. de imediato aceitaram dar sem efeito o contrato promessa, na condição da A. restituir a totalidade dos sinais que já tinha recebido. Por fim, refere que a rescisão do contrato promessa operou-se por responsabilidade do R. que não respeitou na elaboração do contrato as instruções que tinha recebido da A, e que o contrato de mediação imobiliária celebrado com o réu é nulo por vício de forma, daí este ter de restituir o €7.125,00 entregues a título de comissão.

Regularmente citado o réu apresentou contestação e deduziu reconvenção.

Em suma, alega ter celebrado com a Autora um contrato de prestação de serviços, mais concretizando que os serviços do Réu ascendiam a €14.250,00, 50% dos quais seriam pagos aquando a celebração do contrato promessa e os restantes 50% aquando a escritura de compra e venda.

No que concerne aos factos relatados nos dias que antecederam a assinatura do contrato e o dia da assinatura impugna, referindo que a proposta já havia sido apresentada em 14.12.2023 não tendo a Autora recusado nem aceitado, ficando só de falar com o filho. Mais refere que foi o próprio filho da Autora que o contactou em 15.01.2023 tendo aceitado a proposta formulada. Mais impugna que no dia 17.01.2023 tenha dito à Autora que as suas condições tinham sido aceites pois já tinha aceite, na pessoa do filho, as condições da contraproposta e acrescenta que a única razão que levou o réu e os promitentes compradores a deslocarem-se ao imóvel às 22h00 resultou do facto de estes últimos irem viajar para o país onde residiam à data no dia seguinte.

Em reconvenção o réu qualifica o contrato celebrado com a Autora de prestação de serviços, com a obrigação de pagamento por parte da Autora do preço de €14.250,00 uma vez que não está só em causa a angariação de potenciais compradores para o imóvel, mas também diligenciou o Réu pela contratação de pintores, eletricitas e construtores e consultadoria na área da arquitetura, pedindo que se qualifique o contrato como de prestação de serviços, devendo a Autora proceder ao pagamento dos 50% acordados e em falta, no valor de €7.125,00, e, se assim não se entender, caso o contrato venha a ser considerado nulo, condenar-se a autora a pagar ao réu o montante €7125,00 não pago a título de comissões, até pelo instituto do enriquecimento sem causa.

A Autora replicou negando estar em causa um contrato de prestação de serviços, mas sim um contrato de mediação imobiliária nulo, conforme alegou na petição inicial.

Foi proferido despacho saneador e dispensada a fixação do objeto do litígio e temas da prova.

**

*

DA DECISÃO RECORRIDA

Após audiência de discussão e julgamento, foi proferida **SENTENÇA**, nos seguintes termos:

“Em face do exposto:

a. Julga-se a ação totalmente procedente, por provada, e, conseqüentemente, declara-se nulo o contrato de mediação imobiliária celebrado entre a Autora AA e o Réu BB.

b. Condena-se o Réu BB a restituir à Autora AA a quantia de €7.125,00 (sete mil cento e vinte e cinco euros).

c. Condena-se o Réu BB no pagamento de juros de mora à taxa de 4% desde a citação até efetivo e integral pagamento sobre a quantia de €7.125,00 (sete mil cento e vinte e cinco euros).

d. Julga-se totalmente improcedente o pedido reconvenicional formulado pelo Réu BB e absolve-se a Autora AA do mesmo.”.

*

DAS ALEGAÇÕES

O R., vem desta decisão interpor **RECURSO**, acabando por pedir o seguinte:

“Nestes termos e nos mais de Direito, que Vossas Excelências mui doutamente suprirão, deverá o presente Recurso ser julgado procedente, por provado, e em consequência, ser revogada a sentença a quo, com as demais consequências legais.”.

*

O apelante, R., apresenta as seguintes **CONCLUSÕES**:

“A. O Tribunal a quo veio, com o devido respeito, injusta e inexplicavelmente, declarar nulo o contrato de mediação imobiliário celebrado entre a Recorrida e o Recorrido (a sociedade unipessoal de que é sócio e gerente, diga-se), condenando o Réu ao pagamento da totalidade da quantia peticionada pela Autora.

B. A sentença a quo se encontra ferida de nulidade por força dos seguintes fundamentos (alíneas b), c) e d) do artigo 615.º do CPC):

a) Omissão e Falta de Pronúncia;

b) Ambigüidade e obscuridade.

c) Falta de Fundamentação;

C. O Tribunal a quo não apreciou, nem se pronunciou sobre grande parte de factos e do direito invocados e essenciais à boa e justa composição do litígio, ao apuramento da verdade material e, inerentemente, à decisão da causa.

D. O Tribunal não apreciou o alegado e requerido na Contestação, nomeadamente:

“138.º Ainda que assim não se entenda - coisa que apenas por mera hipótese académica se concede - e o contrato realizado entre a A. e o R. não seja, aqui, qualificado como prestação de serviços,

139.º Mas sim, conforme (erroneamente) refere a A., seja qualificado como contrato típico de mediação imobiliária,

140.º Sempre terá que se citar o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, N.º 24401/18.9T8PRT.P1, passível de consulta em www.dgsi.pt, em específico na parte que explicita que "(...) no caso de haver celebração de um contrato de mediação imobiliária sem sujeição à forma escrita e de cuja execução resultem vantagens para o cliente da sociedade de mediação (interessado), vantagens que decorram do integral cumprimento, por esta, do contrato celebrado, apesar da sua nulidade, nesta específica hipótese, é certo, que através do próprio instituto do enriquecimento sem causa, sempre a sociedade prestadora de tais serviços deverá ser ressarcida pela sua prestação. Milita decisivamente neste sentido o disposto no artigo 289º do C.C."

E. A pronúncia sobre o ressarcimento devido, ao Recorrente, a título de enriquecimento sem causa, seria decisiva e estruturante para que o Recorrente pudesse, agora, alegar a sua inconformidade com a sentença proferida pelo Tribunal a quo.

F. Desde logo porque resultava até do próprio Despacho Saneador, onde delimitou, o Tribunal a quo, o objeto do litígio:

"- Apurar se a autora deve ser condenada a pagar ao réu a quantia de € 7 125,00 (sete mil cento e vinte e cinco euros), acrescida dos juros de mora contados à taxa legal, desde a citação até efetivo pagamento correspondente ao remanescente da remuneração acordada entre as partes ou, caso se conclua pela nulidade do contrato, o pagamento dessa quantia a título de enriquecimento sem causa." (negrito nosso).

G. À luz do estabelecido no n.º 2 do artigo 608.º do CPC, o Tribunal a quo "deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação",

H. Pelo que se impõe uma pronúncia acerca das pretensões deduzidas pelas partes, no que concerne às questões centrais que este deverá dirimir.

I. Considerando que o Tribunal não apreciou os factos essenciais acabados de referir, incorreu em nulidade por omissão de pronúncia, impondo-se a declaração de tal nulidade e a reabertura da audiência para julgamento e decisão de tal matéria controvertida e relevante para a boa decisão da causa.

J. A sentença é obscura pois não aprecia da (in)existência, independentemente da nulidade do contrato, de direito a compensação pelos serviços prestados pelo Réu.

K. Nem tampouco a quem deve ser, efetivamente, atribuída a responsabilidade da não concretização do negócio final de compra e venda do imóvel; em que momento se considera que emerge, na esfera jurídica do mediador (Recorrente, in casu), o direito de ver realizados os valores acordados com a Autora, ainda que a título de enriquecimento sem causa.

L. O Tribunal a quo acabou por ultrapassar passos lógicos para que pudesse concluir como concluiu – nomeadamente, pela nulidade do contrato de mediação imobiliária e pela condenação do Réu na restituição da quantia (reitere-se, devidamente) paga pela Autora,

M. Já que:

(I) Não clarificou a quem considerava dever ser atribuída a responsabilidade pela não concretização do contrato-prometido;

Nessa sequência,

(II) Não clarificando a questão anterior, não se afigura viável proceder à avaliação de se o Recorrente, através da sua atividade de mediação, cumpriu ou não as suas obrigações;

(III) Não ficou se o contrato havia sido realizado sobre o regime de exclusividade, ou não.

N. Verificando-se a obscuridade da Sentença nestes pontos, impede-se uma perfeita avaliação dos factos e do seu enquadramento jurídico, violando o princípio da clareza e completude das decisões judiciais, essencial para a tutela efetiva dos direitos das partes.

O. Resultando numa Sentença indecifrável às partes que, mesmo que assim o

quisessem, não a poderiam contradizer porque a não entendem.

P. Assim, nunca poderia o Tribunal a quo ter concluído pela declaração e nulidade do contrato sub judice e condenação do Réu no pagamento do valor peticionado, sem que, PREVIAMENTE, tivesse dado como provado que a não realização do contrato prometido se deveu, exclusivamente, à atuação do Réu OU, pelo menos, que a Autora teve uma justificação válida para a não realização do referido contrato,

Q. Não restando outro desfecho senão o de declarar nula a Sentença a quo.

Mas mais,

R. O Tribunal a quo, inexplicavelmente, diz ter criado a convicção de que o alegado contrato de mediação imobiliária terá sido celebrado, efetivamente, entre a Autora e o Recorrente,

S. E não entre a Autora e a sociedade A... Unipessoal, Lda..

T. Todavia, nenhuma das partes especificou, durante toda a Audiência, em momento algum, se o contrato teria sido realizado a título pessoal pelo Réu, ou como representante da sua empresa, A..., UNIPESSOAL LDA..

U. Nem tampouco qualquer das testemunhas referiu saber que o contrato se havia realizado com o Requerente, a título particular.

V. Mais relevando que quem figura, efetivamente, no contrato-promessa de compra e venda em apreço, como mediadora, é (espantem-se!) a sociedade A... Unipessoal, Lda. e não o Réu enquanto pessoa individual.

W. Concluindo, à margem de todo o exposto, o Tribunal a quo, por referir, nas Motivações:

“Quanto aos factos relativos à celebração do acordo e condições do mesmo o Tribunal valorou, além do mais do acordo das partes quanto a tais factos ainda na fase dos articulados, e a confissão judicial obtida no depoimento de parte onde réu assumiu ter celebrado com a Autora o acordo em questão e confirmado que o mesmo foi celebrado com as condições aqui vertidas, não tendo o mesmo sido reduzido a escrito. Diga-se que, não obstante a alusão à sociedade A... Unipessoal, Lda (nomeadamente do contrato promessa), a verdade é que tanto das posições das partes em sede dos articulados, concebendo-se sempre o acordo como tendo sido celebrado entre o réu e a autora, a mesma também não foi abalada em sede de audiência de julgamento uma vez que, no decurso das suas audições, se referiu sempre a um acordo firmado entre o réu e autora, e não com ora sociedade.” (negrito e sublinhado nosso).

X. Ao contrário do que entende o Tribunal a quo, é muito normal que os sócios e gerentes de sociedades unipessoais se refiram aos negócios realizados em nome dessas, como tendo sido realizados por eles,

Y. Ou seja, sem que digam, expressamente, que o negócio foi realizado com a sociedade unipessoal e não com eles próprios, a título particular,

Z. Motivo pelo qual é totalmente plausível e compreensível que o Recorrente não tenha, em momento algum, sentido a necessidade de referir, “letra por letra”, que o negócio terá sido realizado em nome da sociedade.

AA. Contudo, referiu claramente que era sua pretensão passar fatura,

BB. Bem como referiu os motivos que o levaram a não o fazer, no imediato momento em que recebeu o primeiro montante.

CC. De facto, da leitura da motivação, não se encontra qualquer fundamentação de facto que sustente dar-se como provado que as partes do contrato declarado nulo eram outras que não as que se encontravam, efetivamente, descritas no contrato-promessa,

DD. No fundo, dado como provado que o contrato terá sido celebrado entre a Autora e o Recorrente e não entre a Autora e a sociedade indicada.

EE. O que levaria, inclusive, à necessidade de efetiva ponderação de estarmos

perante uma verdadeira ilegitimidade passiva por parte do Recorrente.

FF. É manifesto que a Sentença aqui recorrida culminou num juízo meramente conclusivo, omitindo-se totalmente as razões em que se baseia para se dizer convicto de que as partes que figuravam no contrato declarado nulo eram a Autora e o Réu, juízo esse que não pode ser considerado como fundamentação bastante ou suficiente (cfr. artigo 205.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa).

GG. Desde logo, há que levar em consideração que aquela convenção condiciona – TOTALMENTE - a sentença proferida, pelo que a sua alteração, no que àquele facto respeita, afigura-se crucial.

HH. Nenhum facto dado como provado dá como assente ou não assente quem eram, efetivamente, as pessoas que integravam as partes do contrato.

II. Faltando este precedente lógico, nunca se poderá dizer que a Sentença proferida pelo Tribunal a quo se encontra devidamente fundamentada, motivo pelo qual deverá ser declarada nula.

Mais,

JJ. Não pode o Tribunal de primeira instância extrair conclusões, de carácter genérico, abstrato e indeterminado, como sucede no caso em apreço.

KK. Afigurando-se, ainda, clarividente que – e uma vez mais, com o devido respeito – em momento algum, a Mm.^a Juiz demonstra, in concretum, a prova em que assentou esta convicção.

LL. Porquanto, é manifesto que a Sentença a quo resultou num juízo meramente conclusivo, omitindo-se totalmente as razões em que se baseia para dar como assente que o contrato foi celebrado entre o Recorrente e a Autora,

MM. Juízo esse que não pode ser considerado como fundamentação bastante ou suficiente (cfr. artigo 205.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa).

NN. É consabido que é necessário que a fundamentação seja adequada à necessidade do caso concreto.

OO. Neste caso, afigura-se-nos que a (não) justificação apresentada é insuficiente no sentido para se entender a razão do decidido, havendo razões suficientes para determinar a baixa dos autos à 1.^a instância, para melhor fundamentação,

PP. Mais devendo, nos termos da alínea b), do artigo 615.º, do CPC, reconhecer-se a nulidade de que está ferida a Sentença - o que se invoca para todos os legais efeitos.

QQ. O Tribunal a quo deu como não provado que “O réu contratou o pintor para proceder à pintura no imóvel descrito em 1.” – Facto não provado I.

RR. Atendendo à prova produzida deveria, forçosamente, ter sido dado como provado que o réu contratou o pintor para proceder à pintura no imóvel.

SS. Por essa razão, desde já se requer a ampliação da matéria de facto provada, para que dela passe a constar, pelos fundamentos expostos, que: “O Réu contratou pintor para proceder à pintura no imóvel descrito em 1” e “O réu designou um electricista para arranjar a avaria no portão do imóvel descrito em 1.”.

TT. Resulta provado, na Sentença, que Autora e Réu acordaram que o pagamento da comissão seria de 5% do valor do negócio.

UU. Contudo, foi expressamente referido pelo Recorrente, em sede de Declarações, que “O preço de venda inicial, trezentos mil, se se conseguisse. (aaah) E a comissão cinco por cento. Normalmente é paga metade no, no contrato-promessa, se se o sinal for forte e outra metade no ato da escritura, que é prática normal também da imobiliária. Genericamente é isso, essas condições. A Sr.^a permitiu-me eu anunciar na internet.”.

VV. Não se entendendo como não deu o Tribunal a quo como provado que Autora e Réu haviam acordado no pagamento faseado da comissão,

WW. Sendo a primeira tranche devida no ato da outorga do contrato-promessa e a segunda tranche, na data de celebração do contrato prometido.

XX. Por essa razão, desde já se requer também a ampliação da matéria de facto dada como provada, para que desta passe a constar o seguinte: “Desse acordo ficou estabelecido que se o Réu conseguisse interessado para a compra do imóvel ser-lhe-ia devida uma remuneração, a pagar pela Autora, de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado, sendo pago metade aquando da outorga do contrato-promessa de compra e venda e o restante, aquando da celebração do contrato prometido”.

YY. Também a aplicação dos normativos legais padece de graves e censuráveis lapsos, redundando em erro de julgamento de Direito.

ZZ. Não se compreende como, dando como provado os factos 2, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15 e 16, pode o Tribunal entender que inexistente a excepção prevista no n.º 2, do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro.

AAA. Como vimos, a Recorrida aproveitou-se do facto de ter celebrado, com o Recorrente, um verdadeiro contrato de prestação de serviços para, após ter decidido - sem mais - não realizar o contrato que havia prometido com os promitentes compradores do imóvel, reaver o valor que havia pago (devidamente!!) àquele pelos seus serviços.

BBB. E ainda que tenha o Tribunal a quo decidido por qualificar o contrato sub judice como sendo um contrato de mediação imobiliária, não se aceita que tenha ignorado a efectiva realização de trabalhos do Recorrente (sempre em representação da sua empresa, note-se) no que respeita à efetiva angariação de interessados para a compra do imóvel e não tenha concluído que à recorrente cumpre pagar os serviços que contrata.

CCC. De facto, como decorre do artigo 289.º do CC, tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

DDD. No caso concreto, o contrato de compra e venda poderia e teria sido realizado pela Recorrida, se esta não tivesse posteriormente decidido agir como (passe a expressão) “troca-tintas” e sem mais, decidir que já não lhe servia.

EEE. Embora seja certo que, posteriormente, o contrato prometido não se veio a outorgar, não deixa, por isso, de haver aqui um dever de pagamento dos serviços prestados pelo Recorrente.

FFF. No caso concreto, falamos de meses de investimento do trabalho do Recorrente e só não pode dizer-se que a venda do imóvel foi concretizada por via da atividade do mediador da Autora, por facto exclusivamente imputável à Autora.

GGG. Pelo que, ainda que não se tenha concretizado o contrato de compra e venda prometido, não pode o Tribunal ignorar os (não) motivos que levaram a esse acontecimento e deveria ter equacionado sobre quem recai a responsabilidade da não realização desse negócio.

HHH. Assim, o Tribunal deveria ter entendido que o Recorrente tem direito ao pagamento dos valores negociados com a Recorrida, uma vez que do seu trabalho resultariam lucros reais, não fosse a atuação (já mencionada supra) unilateral e completamente injustificada da Autora.

Destarte,

III. É perfeitamente notório que o Tribunal a quo não fez a melhor interpretação do Direito aplicável, violando, entre outros, os artigos 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro; 289.º, do Código Civil; e os artigos 576.º, n.º 2 e 615.º do CPC, e ainda os artigos 20.º, 203.º e 205.º da Constituição da República Portuguesa.”

*

A A. apresentou **CONTRA-ALEGAÇÕES**, pugnando pela improcedência do recurso.

*

II-FUNDAMENTAÇÃO.

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação da recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 3 do Código de Processo Civil

Como se constata do supra exposto, **as questões a decidir**, são as seguintes:

A) Nulidade da sentença por omissão e falta de pronúncia – não pronúncia de factos alegados na contestação, artigos 138.º, 139.º e 140.º.

A sentença não se pronunciou sobre o ressarcimento devido ao R.. (cls A a I).

B) Nulidade da sentença por obscuridade – não aprecia a existência de direito a compensação dos serviços prestados pelo R.. A sentença não se pronuncia sobre quem recai a responsabilidade da não concretização do negócio final. (cls J a Q).

C) Nulidade por falta de fundamentação – a sentença não afirma quais os intervenientes, celebrantes no negócio, designadamente se era o R. pessoa singular ou se A... Unipessoal, Lda. (cls R a II)

D) A fundamentação da matéria de facto não é bastante e suficiente para a fixação da matéria de facto – Se era o R. pessoa singular ou se A... Unipessoal, Lda; Com quem a A. celebrou o contrato – pelo que se impõe a baixa à primeira instância para suprir tal omissão (cls JJ a OO).

E) Modificação da decisão da matéria de facto:

i), quanto ao facto não provado em I (*O réu contratou o pintor para proceder à pintura no imóvel descrito em 1.*);

ii) Mais pede a ampliação para fixação do facto “*O réu designou um electricista para arranjar a avaria no portão do imóvel descrito em 1.*”;

iii) Pede a ampliação:” *Desse acordo ficou estabelecido que se o Réu conseguisse interessado para a compra do imóvel ser-lhe-ia devida uma remuneração, a pagar pela Autora, de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado, sendo pago metade aquando da outorga do contrato-promessa de compra e venda e o restante, aquando da celebração do contrato prometido”.*

F) Da aplicação do direito aos factos (*a excepção prevista no n.º 2, do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro*).

Dos efeitos da declaração de nulidade do contrato.

**

*

OS FACTOS

A sentença ora em crise deu como provada e não provada a seguinte factualidade.

“*1.1. Factos provados com interesse para a decisão:*

1- Encontra-se descrito na Conservatória de Registo Predial de Vila Nova de Gaia, sob o n.º ... o prédio urbano sito na Rua ..., ..., cuja propriedade consta registada a favor da Autora pela AP ... de 1998/01/06.

2- Em, pelo menos, janeiro de 2023, a Autora e o Réu acordaram verbalmente que este se obrigava a diligenciar de conseguir destinatário para a compra, pelo preço de

€300.000,00, do imóvel descrito em 1. que a Autora pretendia vender.

3- Desse acordo ficou estabelecido que se o Réu conseguisse interessado para a compra do imóvel ser-lhe-ia devida uma remuneração, a pagar pela Autora, de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado.

4- O preço indicado para a venda do imóvel foi de €300.000,00 (trezentos mil euros).

5- O Réu dirigiu-se, pelo menos, três vezes ao imóvel acompanhado de possíveis compradores.

6- No dia 14.01.2023, deslocou-se ao imóvel na companhia de um casal de nacionalidade brasileira, CC e DD, que manifestaram estar interessados na sua aquisição.

7- Após esta visita, o R. transmitiu à Autora que este casal estava interessado na compra do imóvel pelo valor de € 280.000,00, na condição da compra ser formalizada por escritura pública a celebrar apenas em setembro de 2023.

8- A Autora recusou a proposta porque o preço indicado não era o pretendido.

9- No dia 17.01.2023, à tarde, o Réu deslocou-se ao imóvel identificado em 1., tendo apresentado à Autora uma nova proposta que consistiam na fixação do preço de venda em €285.000,00, na concessão de um prazo para pagamento do preço e ainda a introdução no contrato de uma cláusula que estabelecia que após o pagamento do terceiro sinal, em março de 2023, os promitentes-compradores poderiam optar por ocupar o imóvel

10- No dia 17 de janeiro de 2023, pelas 22h00, o Réu acompanhado dos potenciais compradores, dirigiu-se à residência da A., para assinatura do acordo.

11- Em 17 de dezembro de 2021 a Autora e CC e DD, outorgaram um documento denominado "Contrato promessa de compra e venda" nos termos do qual a primeira prometeu vender o prédio referido em 1. e os segundos comprar.

12- Do referido documento consta na Terceira Cláusula:

"Terceira Cláusula

1. O preço da compra e venda é de 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil euros) que, no interesse e de acordo com a vontade de ambos os contraentes, será pago da seguinte forma:

a) A título de sinal e como princípio de pagamento os segundos contraentes entregam à primeira contraente a quantia de 100.000,00€ (cem mil euros), pagamento esse efetuado através de transferência bancária para o IBAN (...) pertencente a AA.

b) Até 13 de fevereiro de 2023, a título de reforço de sinal, a quantia de 35.000,00€ (trinta e cinco mil euros), pagamento efetuado através de transferência bancária para o IBAN(...)pertencente a AA.

c) Até 13 de março de 2023 a título de reforço de sinal, a quantia de 35.000,00€ (trinta e cinco mil euros), pagamento efetuado através de transferência bancária para o IBAN(...)pertencente a AA.

d) O remanescente do preço será pago por sucessivos reforços de sinal através de transferências no valor de €15.000,00 (quinze mil euros) até ao dia 13 de cada mês, para o mesmo IBAN, nos meses de abril, maio, junho, julho e agosto, seguindo-se sucessivos reforços de sinal através de transferências no valor de 12.500€ (doze mil e quinhentos euros) até ao dia 13 de cada mês, para o mesmo IBAN nos meses de setembro, outubro e novembro, sendo a última transferência efetuada na data da outorga da escritura pública, que deverá ser realizada no mês de dezembro de 2023, coincidindo com o último pagamento de 2.500,00€ (dois mil e quinhentos euros).

2. Caso os promitentes compradores optem por celebrar escritura antes dos prazos estabelecidos em d), deverão comunicar tal facto por carta registada, com uma antecedência nunca inferior a quinze dias e proceder ao pagamento do remanescente em dívida nesse dia."

13- Da Cláusula Oitava do mesmo escrito em 11. consta:

“Apos a boa cobrança do terceiro sinal, estando a promitente vendedora na posse do valor de 170.000,00€, poderão os promitentes compradores optar por ocupar o imóvel, desde que não existam incumprimentos nos pagamentos de reforço de sinal acordados até à celebração da escritura”

14- Em 23.01.2023, o R. solicitou à A. o pagamento adiantado de parte da comissão da venda do imóvel descrito em 1, o que foi aceite por esta que pagou ao R. a Quantia de €7.125,00.

15- Em 23.01.2023 a Autora e Réu subscreveram um documento intitulado de “recibo particular” com o seguinte teor:

BB [REDACTED], NIF [REDACTED] morador na Avenida [REDACTED] [REDACTED], em Vila Nova de Gaia, Sócio-Gerente da B. [REDACTED], declaro que recebi da Sra. AA [REDACTED] [REDACTED], NIF [REDACTED], a quantia de 7.125,00€, por conta do valor total de 14.125,00€, relativo à comissão de venda da sua moradia, sita na Rua [REDACTED] [REDACTED], Vila Nova de Gaia, sendo o restante valor pago no fim do referido negócio.-----

16- Entre a Autora e CC e DD foi assinado documento intitulado de “Acordo de Rescisão por Mútuo Acordo de Contrato Promessa de compra e venda”, datado de 1.03.2023, nos termos do qual acordaram, em virtude de terem perdido o interesse na celebração do contrato definitivo de compra e venda, procederem à rescisão por mútuo acordo do contrato descrito em 11.

17- No dia 20.03.2023, a Autora, através do seu mandatário expediu missiva registada ao Réu, na qual, além do mais, consta o seguinte: Assim o contrato de mediação alegadamente celebrado por V.Exa é nulo por não ter sido reduzido a escrito, sem prejuízo de também ter havido omissão por parte de V.Exa do dever de respeitar a vontade das partes.

A nulidade do contrato gera a obrigação de restituir o que foi prestado no âmbito do contrato, pelo que V.Exa está obrigado a restituir a quantia da comissão recebida, no valor de 7.125,00€. A fim de evitar o recurso à via judicial, com os custos inerentes ao mesmo, concedemos a V.Exa o prazo de oito dias para, de forma voluntária, proceder ao pagamento da referida quantia. Findo aquele prazo, seremos forçados a interpor a competente ação judicial, com os custos e despesas daí resultantes, bem como a participar à entidade competente os procedimentos irregulares praticados por V.Exa no exercício da mediação”.

1.2. Factos não provados com interesse para a decisão:

A. Aquando o descrito em 9. A Autora informou o réu que não podia aceitar as condições, informando-o que para que só realizaria o negócio com a condição de o preço ser de €300.000,00 e a transferência do prédio para os potenciais compradores só acontecesse após a celebração do contrato definitivo e pagamento integral do preço.

B. No dia 17.01.2023 o filho da Autora contactou o Réu informando-o de que a mãe não aceitava as condições descritas em 9.

C. Antes da assinatura do acordo em 11. o Réu transmitiu à Autora que as condições descritas em A. foram aceites pelos interessados.

D. Aquando a assinatura do acordo descrito em 11. pela Autora, o escrito já se encontrava assinado pelos promitentes compradores.

E. O Réu insistiu com a Autora para assinar o contrato descrito em 11.

F. A Autora assinou o acordo descrito em 11. sem o ler e sem verificar as suas condições.

G. A Autora só se teve conhecimento do preço estipulado na clausula terceira e do teor da cláusula oitava do acordo em 11. em fevereiro de 2023.

H. O acordo em 16 resultou exclusivamente do facto do Réu ter incluído no acordo em

11, sem o acordo da A., a obrigação de proceder à entrega do imóvel antes da celebração do contrato definitivo e do pagamento da totalidade do preço.

I. O réu contratou pintor para proceder à pintura no imóvel descrito em 1.

J. O réu designou um electricista para arranjar a avaria no portão do imóvel descrito em 1.

Quanto aos restantes factos alegados pelas partes, não constam nem do elenco dos factos provados nem dos não provados, por se tratarem de alegações conclusivas, conterem alegações de direito ou serem irrelevantes para a decisão da causa, quer no sentido da decisão que se seguirá, quer tendo em consideração todas as soluções plausíveis de direito. .”, realçado os factos objecto de impugnação recursiva.

**

*

DE DIREITO.

A)

Nulidade da sentença por omissão e falta de pronúncia – não pronúncia de factos alegados na contestação, artigos 138.º, 139.º e 140.º.

A sentença não se pronunciou sobre o ressarcimento devido ao R.. (cls A a I).

O artigo 615.º, n.º 1 do Código de Processo Civil especifica taxativamente os casos de nulidade da sentença:

“1 - É nula a sentença quando:

a) Não contenha a assinatura do juiz;

b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;

c) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível;

d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;

e) O juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.”.

JOSÉ LEBRE DE FREITAS E ISABEL ALEXANDRE, in Código de Processo Civil Anotado, 3.ª ed., pág. 735 e seguintes, em anotação ao artigo 615.º, afirmam: “Os casos das alíneas b) a e) do n.º 1 (excetuada a ininteligibilidade da parte decisória da sentença: ver o n.º 2 desta anotação) constituem, rigorosamente, situações de anulabilidade da sentença, e não de verdadeira nulidade.

Respeitam eles à estrutura ou aos limites da sentença. Respeitam à estrutura da sentença os fundamentos das alíneas b) (falta de fundamentação). c) (oposição entre os fundamentos e a decisão). Respeitam aos seus limites os das alíneas d) (omissão ou excesso de pronúncia) e e) (pronúncia ultra petitem). (...)

Devendo o juiz conhecer de todas as questões que lhe são submetidas, isto é, de todos os pedidos deduzidos, todas as causas de pedir e exceções invocadas e todas as exceções de que oficiosamente lhe cabe conhecer (art. 608-2), o não conhecimento de pedido, causa de pedir ou exceção cujo conhecimento não esteja prejudicado pelo anterior conhecimento de outra questão constitui nulidade, já não a constituindo a omissão de considerar linhas de fundamentação jurídica, diferentes da da sentença, que as partes hajam invocado (ver o n.º 2 da anotação ao art. 608).”.

Alega o apelante padecer a sentença de nulidade por não haver pronúncia sobre o por si alegado nos artigos 138.º, 139.º e 140.º do seu articulado- contestação. Que tal matéria tem relevância para a qualificação da relação contratual existente entre A, e R. – se contrato de mediação imobiliária ou se de prestação de serviços.

Que estamos perante questão que haverá de ser conhecida em face do que foi fixado como objecto do litígio e bem como tema de prova.

Pretende o apelante não ter sido feito pronúncia sobre as seguintes questões:

“138.º Ainda que assim não se entenda - coisa que apenas por mera hipótese académica se concede - e o contrato realizado entre a A. e o R. não seja, aqui, qualificado como prestação de serviços,

139.º Mas sim, conforme (erroneamente) refere a A., seja qualificado como contrato típico de mediação imobiliária,

140.º Sempre terá que se citar o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, N.º 24401/18.9T8PRT.P1, passível de consulta em www.dgsi.pt, em específico na parte que explicita que “(...) no caso de haver celebração de um contrato de mediação imobiliária sem sujeição à forma escrita e de cuja execução resultem vantagens para o cliente da sociedade de mediação (interessado), vantagens que decorram do integral cumprimento, por esta, do contrato celebrado, apesar da sua nulidade, nesta específica hipótese, é certo, que através do próprio instituto do enriquecimento sem causa, sempre a sociedade prestadora de tais serviços deverá ser ressarcida pela sua prestação. Milita decisivamente neste sentido o disposto no artigo 289º do C.C.”

Ora, a sentença objecto de apelação, de acordo com argumentação do apelante não se pronunciou sobre o seu pedido de enriquecimento sem causa.

Vejam os.

A sentença fixou como questões a decidir as seguintes:

“-Qualificar o contrato celebrado entre a Autora e a Ré.

-Saber se deve o contrato celebrado entre a Autora e o Réu ser declarado nulo, devendo o Réu restituir à Autora a quantia de €7.125,00 ou se, pelo contrário, deve a Autora, pagar ao Réu o valor de €7.125,00.”

Na subsunção dos factos ao direito, a M.ma Juíza procedeu à operação de determinação qual a relação contratual havida entre A. e R.. É feita uma explanação teórica quanto a que seja o contrato de mediação e bem como o que seja contrato de prestação de serviços.

De seguida a M.ma Juíza é declarado que *“No caso sub judice, conclui-se que as partes celebraram um contrato de mediação imobiliária, conquanto se verifica que ambas celebraram um contrato em que ao réu se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir um destinatário para a compra do imóvel propriedade da Autora, obrigando-se esta a remunerá-la, por tal serviço.”*

Por violação da norma imperativa, quanto à forma do contrato, foi declarada a nulidade. Retirando consequências quanto a tal nulidade, de modo expresso é feita pronúncia quanto a decidir se a mediadora deverá ser remunerada ou não pela sua actividade, mesmo no âmbito da relação contratual ferida pela nulidade.

No caso o Tribunal *a quo* pronunciou-se no sentido do mediador, R., aqui apelante, não tem direito a haver para si a quantia recebida, pois que foi um adiantamento de uma remuneração que seria devida se fosse concretizado o negócio visado. De seguida, decide expressamente que o mediador, apelante, não tem direito à quantia entregue pela A. com fundamento no instituto do enriquecimento sem causa.

Por todo o exposto, claramente não se encontra verificada a apontada nulidade.

**

*

B)

Nulidade da sentença por obscuridade – não aprecia a existência de direito a compensação dos serviços prestados pelo R.. A sentença não se pronuncia

sobre quem recai a responsabilidade da não concretização do negócio final. (cls J a Q).

Argumenta o apelante que a sentença é obscura por o Tribunal não se ter pronunciado “sobre a existência, ou não, de enriquecimento sem causa por parte da Autora.” Padece a sem tença de explicação e explicitação dos passos lógicos para concluir pela nulidade do contrato e a obrigação de restituição, “*Já que: (I) Não clarificou a quem considerava dever ser atribuída a responsabilidade pela não concretização do contrato-prometido; Nessa sequência, (II) Não clarificando a questão anterior, não se afigura viável proceder à avaliação de se o Recorrente, através da sua atividade de mediação, cumpriu ou não as suas obrigações; (III) Não ficou se o contrato havia sido realizado sobre o regime de exclusividade, ou não.*”

Dando aqui por reproduzido o que atrás ficou afirmado, o apelante não tem razão e, portanto, não se encontra verificado o apontado vício da decisão.

Em sustento, ao que atrás foi exposto, vejamos o que a doutrina, pela pena de JOSÉ LEBRE DE FREITAS E ISABEL ALEXANDRE, in Código de Processo Civil Anotado, 3.ª ed., pág. 734 e seguintes, em anotação ao artigo 615.º, afirmam quanto às apontadas nulidades:

“Também a ininteligibilidade da parte decisória da sentença, contemplada na alínea c), quando subsista após a rejeição da arguição de nulidade, pelo juiz ou pelo tribunal de recurso, ou após a falta desta arguição (ver os arts. 615-4 e 617-1), merece a qualificação de nulidade. Com efeito, embora a ininteligibilidade, decorrente de ambiguidade ou obscuridade, tenha o tratamento da anulabilidade, carecendo da arguição da parte, a falta desta ou a sua rejeição tem o efeito de tornar definitivamente inaproveitável a sentença, por falta de decisão compreensível (LEBRE DE FREITAS, A ação declarativa cit., n.º 21.3.2. (40)). (...) No regime atual, a obscuridade ou ambiguidade, limitada à parte decisória, só releva quando gera ininteligibilidade, isto é, quando um declaratório normal, nos termos dos arts. 236-1 CC e 238-1 CC, não possa retirar da decisão um sentido unívoco, mesmo depois de recorrer à fundamentação para a interpretar. Sendo assim, se o vício não for corrigido, a sentença não poderá aproveitar-se, sendo nula, nos termos gerais dos arts. 280-1 CC e 295 CC.”.

Não se vislumbra qual seja a obscuridade, ambiguidade, ininteligibilidade, redundância, incerteza e imprecisão – pelo menos neste momento processual - de que padeça a decisão que conheceu do mérito da causa.

O percurso lógico dedutivo que a sentença apresenta, supra resumidamente aludido, não padece do apontado vício de obscuridade.

É cristalina a decisão proferida pelo Tribunal a quo.

Improcede a pretensão do apelante.

**

*

C)

Nulidade por falta de fundamentação – a sentença não afirma quais os intervenientes, celebrantes no negócio, designadamente se era o R. pessoa singular ou se A... Unipessoal, Lda. (cls R a II)

Nesta sede expressamente o apelante configura a sua pretensão como de nulidade da sentença por falta de fundamentação, quando na realidade discorda da decisão da matéria de facto, vide CLS R) e S).

Dispõe o artigo 615.º, n.º 1, alínea b) in fine do Código de Processo Civil, o seguinte:

“É nula a sentença quando: (...)

b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;”

É pacífico que a apontada nulidade somente ocorre quando ocorra falta de

fundamentação e não quando a mesma seja insuficiente ou deficiente.

“Há invalidade (no sentido lato de invalidade, usado pela lei) quando falte em absoluto a indicação dos fundamentos de facto ou a indicação dos fundamentos de direito da decisão (ac. do STJ de 17.10.90, ROBERTO VALENTE, AJ, 12, p. 20: constitui nulidade a falta de discriminação dos factos provados). Não a constitui a mera deficiência de fundamentação (ac. do TRP de 6.1.94, CJ, 1984, I, p. 197: a simples indicação do preceito legal aplicável constitui fundamentação suficiente da decisão de condenação da parte como litigante de má fé).”, LEBRE DE FREITAS, ISABEL ALEXANDRE, in Código de Processo Civil Anotado, Vol 2º, 3ª ed., págs. 735 e 736.

Compulsada a sentença, mormente, na sua parte de fundamentação quanto à decisão da matéria de facto, ostensivamente e de modo claro, não padece a sentença do vício apontado. Ao longo de cerca de cinco páginas a M.ma Juíza discorre sobre a factualidade dada como provada e não provada, fazendo a sua apreciação à luz dos vários meios de prova de que se socorreu para decidir.

O apelante a certo momento invoca a sua ilegitimidade, (CLS EE), afirmando que é do conhecimento officioso.

Estamos perante uma questão suscitada pelo R., apelante, que é nova. De acordo afirmado (ou reafirmado), o R. antes do presente recurso jamais suscitou a questão que agora coloca, alegou qualquer factualidade a ela referente ou formulou qualquer pretensão tal como a que agora deduz, a sua ilegitimidade, designadamente no seu articulado de contestação (ao longo de 163.º artigos o R. não alega ou pugna que a relação contratual tenha sido entre a A, e terceira entidade e que por isso é o R., pessoa singular, parte ilegítima). Em tal articulado o R. assume que efectivamente a relação contratual foi entre a A. e o R. e não uma terceira entidade.

Ainda, assim, é de afirmar e decidir o seguinte. Estamos perante questão que é de conhecimento officioso – a ilegitimidade.

A questão é simples de decidir.

O artigo 30.º do Código de Processo Civil dispõe que o autor é parte legítima quando tem interesse directo em demandar e o réu quando tem interesse directo em contradizer, exprimindo-se o interesse directo em demandar pela utilidade derivada da procedência da acção e o interesse em contradizer pelo prejuízo que dessa procedência advenha.

Na falta de indicação da lei em contrário – diz o n.º 3 do citado artigo – são considerados titulares do interesse relevante para efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo A.. A legitimidade processual é apreciada por uma relação da parte com o objecto da acção. Essa relação é estabelecida através do interesse que relaciona a parte com o objecto para aferição da legitimidade.

O que o R. pretende discutir é a legitimidade substancial, o que é bem distinta da legitimidade adjectiva, de estar na demanda. Para tanto basta atentar na causa de pedir que a A. apresenta na sua petição inicial para demandar o R..

Pelo exposto, improcede a pretensão do apelante.

**

*

D)

A fundamentação da matéria de facto não é bastante e suficiente para a fixação da matéria de facto – Se era o R. pessoa singular ou se A... Unipessoal, Lda; Com quem a A. celebrou o contrato – pelo que se impõe a baixa à primeira instância para suprir tal omissão (cls JJ a OO).

Argumenta o apelante que o juízo de que o contrato foi entre A. e R. é um “juízo meramente conclusivo, omitindo-se totalmente as razões em que se baseia para dar como assente que o contrato foi celebrado entre o Recorrente e a Autora” CLS LL).

Conclui por ocorrer deficiência na fundamentação, pedindo que fossem os autos remetidos à primeira instância para melhor fundamentação.

Será caso de ordenar a baixa dos autos nos termos do artigo 662.º, n.º 2, alínea d) do Código de Processo Civil (2 - *A Relação deve ainda, mesmo oficiosamente: (...) d) Determinar que, não estando devidamente fundamentada a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa, o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados.*).

Sobre esta questão importa trazer à colação o seguinte:

“Quanto a segmentos da decisão que (sendo imprescindíveis para a decisão) se revelem deficientes, obscuros ou contraditórios (STJ 12-5-16, 2325/12), a Relação deverá supri-los, desde que constem do processo (ou da gravação) os elementos em que o tribunal se fundou (cf., no sentido da constitucionalidade, o Ac. do Trib. Const. nº 346/2009). Não sendo o caso, deve anular a decisão recorrida e remeter o processo para a 1ª instância. Solução também prevista para os casos em que se mostre necessária a ampliação da matéria de facto que não possa ser de imediato assegurada. Quando estiver em causa a deficiente fundamentação da decisão da matéria de facto, a devolução do processo deve ser guardada para casos em que, além de serem efetivamente relevantes, não possam sequer ser remediados através do exercício autónomo do poder de reapreciação dos meios de prova.”, ANTÓNIO ABRANTES GERALDES, PAULO PIMENTA e LUÍS PIRES DE SOUSA, in Código de Processo Civil Anotado, Vol I, 2019, pág. 798.

A primeira instância quanto a este aspecto factual, se a A. celebrou contrato com o R. ou se com uma sociedade de que o R. é seu sócio gerente, fundamentou do seguinte modo:

“Quanto aos factos relativos à celebração do acordo e condições do mesmo o Tribunal valorou, além do mais do acordo das partes quanto a tais factos ainda na fase dos articulados, e a confissão judicial obtida no depoimento de parte onde réu assumiu ter celebrado com a Autora o acordo em questão e confirmado que o mesmo foi celebrado com as condições aqui vertidas, não tendo o mesmo sido reduzido a escrito. Diga-se que, não obstante a alusão à sociedade A... Unipessoal, Lda (nomeadamente do contrato promessa), a verdade é que tanto das posições das partes em sede dos articulados, concebendo-se sempre o acordo como tendo sido celebrado entre o réu e a autora, a mesma também não foi abalada em sede de audiência de julgamento uma vez que, no decurso das suas audições, se referiu sempre a um acordo firmado entre o réu e autora, e não com ora sociedade.

Designadamente, o réu afirmou que num primeiro contacto estabeleceram o preço da venda em €300.000,00, tendo ficado acordado que a comissão a ser paga pela Autora fixou-se em 5%, devendo ser paga metade no ato do CPCV e a outra parte na escritura de compra e venda. Mais referiu que divulgando o imóvel no sites e entre visitas ao imóvel com interessados teve, pelo menos, três propostas que não foram aceites pela Autora, concretizando que CC, após a visita datada em 14.01.2023, avançaram com uma proposta no valor de €280.000,00, que a Autora, não obstante estar presente não aceitou, ficando incumbido, assim, de negociar melhor proposta. (...)

Importa numa primeira análise referir que no que concerne à negociação das condições do contrato, valorou-se, essencialmente, o confronto entre o depoimento de parte do Réu e as declarações de parte da Autora, uma vez que não foram assistidas nem corroboradas por nenhuma outra testemunha.“

Destes excertos, não se afigura que ocorra vício da fundamentação de facto. Na realidade, este vício apontado à sentença, mais não é do que a repetição das anteriores questões suscitadas pelo apelante, que como se viu não obtiveram sucesso – com quem a A. celebrou contrato, se com o R., se com a sociedade deste.

Improcede, pois, a pretensão recursiva.

**

*

E)

Modificação da decisão da matéria de facto (CLS QQ) a XX):

- i) Quanto ao facto não provado em I (*O réu contratou o pintor para proceder à pintura no imóvel descrito em 1.*), pede o apelante que seja dado como provado;
- ii) Mais pede a ampliação para fixação do facto “*O réu designou um electricista para arranjar a avaria no portão do imóvel descrito em 1.*”;
- iii) Pede a ampliação:” *Desse acordo ficou estabelecido que se o Réu conseguisse interessado para a compra do imóvel ser-lhe-ia devida uma remuneração, a pagar pela Autora, de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado, sendo pago metade aquando da outorga do contrato-promessa de compra e venda e o restante, aquando da celebração do contrato prometido*”.

Indica como meios de prova o depoimento de parte do R. e nas declarações de parte da A..

Considerandos.

A jurisprudência e doutrina tem vindo a expor, de modo repetido e claro, quais os requisitos que o recurso de apelação, na sua vertente de impugnação da decisão sobre a matéria de facto, terá de preencher para que possa ocorrer uma nova decisão de matéria de facto.

Nesta sede, ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES, in Recursos no Novo Código de Processo Civil”, 5.^a Ed., em anotação à norma supratranscrita importa reter o seguinte.

- a) Em primeiro lugar, deve o recorrente obrigatoriamente indicar “*os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões*”;
- b) Em segundo lugar, tem o recorrente que indicar “*os concretos meios probatórios*” constantes dos autos que impõe sobre aqueles factos (alínea a)) decisão distinta da recorrida;
- c) Em terceiro lugar, em caso de prova gravada, terá de fazer expressa menção das passagens da gravação relevantes;
- d) Por fim, recai o ónus sobre o recorrente de indicar a decisão que, no seu entender, deveria ter sido proferida sobre as questões de factos impugnadas (alínea a)).

Com a imposição destes requisitos o legislador faz recair sobre o recorrente o ónus de alegação, de modo reforçado, para que a instância de recurso não se torne aleatória e imprevisível, ie, que os recursos possam ter natureza genérica e inconsequente (neste sentido o autor citado, in ob. cit., pág. 166).

*

Ponderando e apreciando a instância de recurso quanto à impugnação da decisão da matéria de facto, o apelante, quanto aos pontos de facto indicados, preenche os apontados requisitos. O recorrente indica claramente o sentido que pugna por ver alterado por este Tribunal da Relação do Porto. De igual modo, indica, ainda que de modo superficial, qual ou quais os meios de prova que sustentam a alteração peticionada dos factos – confissão e declarações de parte.

A primeira instância quanto aos factos que pretende ver alterados e adicionados, supra identificados em i) e ii) fundamentou do seguinte modo:

“Os factos I e J resultam de não ter sido feita qualquer prova quanto à sua verificação, não resulta da prova testemunhal, nem documental carreada para os autos.”

Vejamos.

Estamos perante actos alegados pelo R. na sua contestação/reconvenção – artigos

28.º, 29.º e 127.º.

Recaía sobre o R. o ónus de prova de tal factualidade.

Os factos que são favoráveis a um depoente de parte não admitem prova por confissão – artigo 352.º do Código Civil.

Assim, o meio de prova indicado pelo apelante, o seu depoimento de parte, não é idóneo para a demonstração de tal realidade factual.

É significativo que nas conclusões de recurso e bem como nas alegações de recurso, o apelante quanto a esta factualidade – id. em i) e ii) supra – não venha indicar outro meio de prova que não o seu depoimento de parte e as declarações de parte da A..

Em audiência de julgamento em consequência do depoimento de parte do R., que teve por objecto os artigos 8.º a 32.º e 61.º a 64.º da petição inicial, foi reduzida a escrito o depoimento confessorio, assentada – artigo 463.º do Código de Processo Civil – “o Réu admitiu a factualidade contida nos artigos 8º, 9º, 10º, 11º (relativamente ao preço da venda), 12º, 13º (1ª parte), 14º, 15º, 16º, 18º, 24º (1ª parte), 25.º, 26º (transmitiu à Autora apenas para assinar o contrato), 27º (1º parte), 28º (a Ré assinou o respetivo contrato), 29º e 61º a 64º, referindo que é então sócio gerente da A... Unipessoal, Lda., que se trata da mesma sociedade B..., sendo este o nome do mercado da sociedade e tendo como licença o n.º”

Das declarações de parte da A., nada resulta.

Mais nenhum meio de prova é trazido à liça para que o apelante veja satisfeita a sua pretensão.

Assim, por todo o exposto teremos de concluir, tal como o fez a primeira instância, à mingua de sustento probatório, terá tal factualidade que ser declarada como não demonstrada.

Já quanto ao segmento probatório id, sob iii), – “ Desse acordo ficou estabelecido que se o Réu conseguisse interessado para a compra do imóvel ser-lhe-ia devida uma remuneração, a pagar pela Autora, de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado, **sendo pago metade aquando da outorga do contrato-promessa de compra e venda e o restante, aquando da celebração do contrato prometido**” – sustenta o apelante que tal deveria ser dado como provado pois que resulta quer do seu depoimento de parte e das declarações de parte da A. – em realce a parte do facto provado em 3 e que pretende ver adicionado.

A primeira instância fundamentou do seguinte modo:

“Quanto aos factos relativos à celebração do acordo e condições do mesmo o Tribunal valorou, além do mais do acordo das partes quanto a tais factos ainda na fase dos articulados, e a confissão judicial obtida no depoimento de parte onde réu assumiu ter celebrado com a Autora o acordo em questão e confirmado que o mesmo foi celebrado com as condições aqui vertidas, não tendo o mesmo sido reduzido a escrito. Diga-se que, não obstante a alusão à sociedade A... Unipessoal, Lda (nomeadamente do contrato promessa), a verdade é que tanto das posições das partes em sede dos articulados, concebendo-se sempre o acordo como tendo sido celebrado entre o réu e a autora, a mesma também não foi abalada em sede de audiência de julgamento uma vez que, no decurso das suas audições, se referiu sempre a um acordo firmado entre o réu e autora, e não com ora sociedade. Designadamente, o réu afirmou que num primeiro contacto estabeleceram o preço da venda em €300.000,00, tendo ficado acordado que a comissão a ser paga pela Autora fixou-se em 5%, devendo ser paga metade no ato do CPCV e a outra parte na escritura de compra e venda. Mais referiu que divulgando o imóvel no sites e entre visitas ao imóvel com interessados teve, pelo menos, três propostas que não foram aceites pela Autora, concretizando que CC, após a visita datada em 14.01.2023, avançaram com uma proposta no valor de €280.000,00, que a Autora, não obstante estar presente não aceitou, ficando incumbido, assim, de negociar melhor proposta. (...)

Importa numa primeira análise referir que no que concerne à negociação das condições do contrato, valorou-se, essencialmente, o confronto entre o depoimento de parte do Réu e as declarações de parte da Autora, uma vez que não foram assistidas nem corroboradas por nenhuma outra testemunha. (...) “

Compulsados tais meios de prova e tendo presente o que antes ficou afirmado, não tem vencimento a pretensão do apelante.

Quanto ao âmbito da intervenção deste Tribunal, tal matéria encontra-se regulada no artigo 662.º do Código de Processo Civil, sob a epígrafe “*modificabilidade da decisão de facto*”, que preceitua no seu n.º 1 que “*a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa*”.

“No âmbito dessa apreciação, incumbe ao Tribunal da Relação formar a seu próprio juízo probatório sobre cada um dos factos julgados em 1.ª instância e objeto de impugnação, de acordo com as provas produzidas constantes dos autos e à luz do critério da sua livre e prudente convicção, nos termos do artigo 607.º, n.º 5, ex vi do artigo 663.º, n.º 2, do CPC, em ordem a verificar a ocorrência do invocado erro de julgamento.

Não se ignora o papel relevante da imediação na formação da convicção do julgador e que essa imediação está mais presente no tribunal da 1.ª instância. Todavia, ainda assim, o resultado dessa imediação deve ser objetivado em argumento probatório, suscetível de discussão racional, além do mais, para evitar os riscos da arbitrariedade”, in Ac. Supremo Tribunal de Justiça, 62/09.5TBLGS.E1.S1, de 02.11.2017, relatado pelo Cons. TOMÉ GOMES, in dgsi.pt.

“Daí que conforme orientação jurisprudencial prevalecente o controle da Relação sobre a convicção alcançada pelo tribunal da 1ª instância deve restringir-se aos casos de flagrante desconformidade entre os elementos de prova e a decisão, sendo certo que a prova testemunhal é, notoriamente, mais falível do que qualquer outra, e na avaliação da respectiva credibilidade tem que reconhecer-se que o tribunal a quo, pelas razões já enunciadas, está em melhor posição.

Em conclusão: mais do que uma simples divergência em relação ao decidido, é necessário que se demonstre, através dos concretos meios de prova que foram produzidos, que existiu um erro na apreciação do seu valor probatório, conclusão difícil quando os meios de prova porventura não se revelem inequívocos no sentido pretendido pelo apelante ou quando também eles sejam contrariados por meios de prova de igual ou de superior valor ou credibilidade, não descurando a vertente que a prova tem de ser analisada em conjunto.

É que o tribunal de 2ª jurisdição não vai à procura de uma nova convicção (que lhe está de todo em todo vedada exactamente pela falta desses elementos intraduzíveis na gravação da prova), mas à procura de saber se a convicção expressa pelo Tribunal “a quo” tem suporte razoável naquilo que a gravação da prova (com os demais elementos existentes nos autos) pode exhibir perante si.

Sendo, portanto, um problema de aferição da razoabilidade da convicção probatória do julgador recorrido, aquele que essencialmente se coloca em sede de sindicabilidade ou fiscalização do julgamento fáctico operado pela 1ª instância, forçoso se torna concluir que, na reapreciação da matéria de facto, à Relação apenas cabe, pois, um papel residual, limitado ao controle e eventual censura dos casos mais flagrantes, como sejam aqueles em que o teor de algum ou alguns dos depoimentos prestados no tribunal a quo lhe foram indevidamente indiferentes, ou, de outro modo, eram de todo inidóneos ou ineficientes para suportar a decisão a que se chegou (cfr. cfr. Miguel Teixeira de Sousa obra citada, pág. 348).

Casos excepcionais de manifesto erro na apreciação da prova, de flagrante desconformidade entre os elementos probatórios disponíveis e a decisão do tribunal recorrido sobre matéria de facto serão, por exemplo, os de o depoimento de uma testemunha ter um sentido em absoluto dissonante ou inconciliável com o que lhe foi conferido no julgamento, de não terem sido consideradas- v.g. por distração- determinadas declarações ou outros elementos de prova que, sendo relevantes, se apresentavam livres de qualquer inquinação, e pouco mais. (...)

Assim, para que a decisão da 1ª instância seja alterada haverá que averiguar se algo de “anormal” se passou na formação dessa apontada “convicção”, ou seja, ter-se-á que demonstrar que na formação da convicção do julgador de 1ª instância, retratada nas respostas que se deram aos factos, foram violadas regras que lhe deviam ter estado subjacentes, nomeadamente face às regras da experiência, da ciência e da lógica, da sua conformidade com os meios probatórios produzidos, ou com outros factos que deu

como assentes.”, Acórdão Tribunal da Relação de Coimbra 1662/23.6T8FIG.C1, de 11.12.2024, relatado pelo Des PIRES ROBALO.

Ora, tendo procedido à audição a prova produzida em audiência de julgamento, incluindo os meios probatórios invocados pela apelante, não há que alterar o decidido, designadamente no que toca ao segmento pretendido alterar/adicionar pois dos mesmos não resulta tal demonstração factual. Como se decidiu na primeira instância, fica demonstrado/provado, quanto ao teor do clausulado contratual, apenas na parte em que há consenso entre o que foi declarado pelas parte, A. e R., sendo que na parte em que ocorre dissenso não fica demonstrado/provado tal realidade.

Assim, improcede a pretensão do apelante.

**

*

F)

Da aplicação do direito aos factos (a excepção prevista no n.º 2, do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro).

Dos efeitos da declaração de nulidade do contrato. CLS YY) a LLL)

Argumenta o apelante que em face da factualidade dada como provada, o contrato celebrado entre A. e R. é um contrato de prestação de serviço, pelo que lhe é devida a quantia já por si recebida. Que *“a efetiva realização de trabalhos do Recorrente (sempre em representação da sua empresa, note-se) no que respeita à efetiva angariação de interessados para a compra do imóvel e não tenha concluído que à recorrente cumpre pagar os serviços que contrata.”*

Que o contrato visado não se concretizou por causa da A., e não é imputável a si R., pelo que lhe é devida a quantia, ainda que o negócio padeça de nulidade. Que o R. realizou todo o trabalho de angariação de cliente, com realização de contrato promessa de compra e venda, tendo a A. mudado de ideias e não realizado a escritura pública definitiva.

Por sua vez a sentença decidiu que se está perante um verdadeiro contrato de mediação, não sujeita à forma escrita, e consequentemente, está ferida de nulidade.

Por decorrência de tal nulidade, deve o R. devolver à A. a quantia recebida, pois, que no caso, o negócio visado não se concretizou, não tendo assim o R. direito a haver para si a quantia a título de remuneração.

Vejamos.

A norma legal que o apelante sustenta a sua pretensão é o artigo 19.º, n.ºs 1 e 2, com a epígrafe, Remuneração da empresa:

“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.”

A causa de pedir nesta acção, tal como vem configurada pela A., consiste na realização de um contrato de mediação imobiliária.

O seu regime está plasmado em letra de Lei, na Lei n.º 15/2003 de 08.02.

O contrato de mediação imobiliária (tipificado no diploma) é definido como aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis,

bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objecto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

Estamos perante um contrato típico e formal – artigos 2.º, 16.º, 17.º e 19.º, do citado diploma legal.

De acordo com tal definição, estamos perante um contrato na qual está prevista uma obrigação de meios – a obrigação da mediadora de diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização do negócio visado.

Neste sentido Ac desta secção do Tribunal da Relação do Porto, proferido em 22.05.2019 no processo nº 84412/17.9YIPRT.P1, relatora Des LINA BAPTISTA, em dgsi.pt, “o contrato de mediação é uma modalidade do contrato de prestação de serviços, actualmente regulado pela Lei n.º 15/2013, de 08/02. Aqui se define, sob o art.º 2.º, que a actividade de mediação imobiliária consiste na “procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objecto bens imóveis.”

Neste particular, acompanhamos de perto a posição de Hígina Orvalho Castelo, ao defender que esta Lei deixa em aberto a intensidade de vinculação da mediadora ao exercício da actividade.

Como esta refere: “A actual Lei (2013) abandona a referência a uma obrigação da mediadora de efectuar dadas diligências e descreve simplesmente a actividade na perspectiva da sua execução fáctica, como a procura de destinatários, sem fazer corresponder essa procura a uma obrigação contratual. Só por via da interpretação dos concretos contratos de mediação imobiliária, se poderá aferir se a mediadora assumiu uma obrigação jurídica e, se sim, qual a sua extensão. A Lei actual, ao não classificar a actividade que a mediadora desenvolve no âmbito do contrato e por causa dele como obrigação, permite que o modelo legalmente típico inclua contratos em que mediadora se vincula ao exercício da actividade e outros em que não se vincula.”

Assim, a actividade concreta a desenvolver pela mediadora terá que ser casuisticamente definida pelas partes nos respectivos contratos, ao abrigo do princípio geral da liberdade contratual, consagrado no art.º 405.º do Código Civil.”

Nos presentes autos, A. e R., convencionaram:

“2- Em, pelo menos, janeiro de 2023, a Autora e o Réu acordaram verbalmente que este se obrigava a diligenciar de conseguir destinatário para a compra, pelo preço de €300.000,00, do imóvel descrito em 1. que a Autora pretendia vender.

3- Desse acordo ficou estabelecido que se o Réu conseguisse interessado para a compra do imóvel ser-lhe-ia devida uma remuneração, a pagar pela Autora, de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado.

4- O preço indicado para a venda do imóvel foi de €300.000,00 (trezentos mil euros).”

Deste modo, haverá que se classificar como obrigação de meios a prestação da mediadora, aqui R., ie, tudo fazer para lograr fazer com que consiga obter um interessado na venda do imóvel por aquele preço. Nesta sede aderimos e damos aqui por integralmente reproduzidas as pertinentes e adequadas considerações teóricas quanto à qualificação do tipo legal contratual aqui em causa.

Cai, assim, por terra a pretensão do apelante, quanto à qualificação feita pela primeira instância.

Estamos perante um contrato formal, ie, no qual a Lei impõe que o contrato tenha a forma escrita – artigo 16.º, n.º 1 do citado regime legal. Na inobservância da forma, a Lei fulmina com a nulidade – artigos 16.º, n.º 5 do citado diploma e 220.º do Código Civil.

O tipo de contrato é oneroso – artigo 16.º, n.º 2, alínea c), do citado diploma legal.

As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável, têm de constar obrigatoriamente

do contrato (sujeito à forma escrita), sob pena de nulidade (ainda que não invocável pela empresa de mediação) – conjuguem-se as disposições do artigo 16.º, n.º 2, alínea c), e n.º 5, do citado diploma legal. A remuneração é, portanto, uma prestação contratual, devida por quem contrata os serviços de mediação. Daqui resulta a necessária onerosidade deste contrato, concordante com o tipo social de mediação geral.

A fixação do quantum da remuneração, por norma é fixada por percentagem do valor do contrato desejado. Por regra, ie, sem prejuízo de acordo em contrário, a este montante não acresce pagamento de despesas – LACERDA BARATA, «Contrato de mediação», p. 207; MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO, «O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração», pp. 99-100; MANUEL SALVADOR, Contrato de mediação, p. 112.

A remuneração é devida estando dependente do cumprimento da prestação por parte do mediador imobiliário e bem como da ocorrência de um evento que lhe é alheio – contrato visado ou desejado.

Apenas com a verificação de um “resultado útil” – a realização do negócio – da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição. Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata - artigo 19.º, n.º 1, sob a epígrafe, Remuneração da empresa 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.*

A necessidade de um nexos entre a bem sucedida prestação do mediador e o evento de que depende a sua remuneração – normalmente a celebração do contrato desejado – tem sido consistentemente afirmada pela doutrina e pela jurisprudência. A actividade do mediador deve fazer parte das causas próximas da conclusão do contrato, ou ser causa adequada à sua produção, não tendo, porém, que ser a única causa.

Ainda que o contrato de mediação cesse, ocorrendo tal nexos de causalidade, a remuneração é devida.

Isto é, estando comprovada a actividade principal do mediador, ou seja, a actividade que o mediador desenvolve no âmbito do contrato e por causa dele, apta a resultar na satisfação do interesse contratual do cliente, interesse que consiste na obtenção de um interessado no contrato desejado. Esta actividade materializa-se num conjunto de actos, maioritariamente, de publicitação e promoção do objecto mediado do contrato que o cliente deseja celebrar, bem como de divulgação das condições pretendidas. No plano dos factos, para conseguir tais desideratos, o mediador pratica actos muito diversificados (visitas, mostras, afixação de placas publicitárias, contratação de anúncios, recolha de informações e de documentos, prestação de informações, entrevistas e reuniões, entre outros), todos eles a montante do contrato que o cliente pretende celebrar.

É jurisprudência unânime no sentido de que a remuneração será devida à mediadora quando ocorra o resultado previsto no clausulado. Isto é, de a mediadora desenvolver actividade e que em resultado desta não se alcança o resultado que a remuneração estava condicionada, esta não é devida., mesmo em caso de nulidade.

O nosso mais alto tribunal assim tem decidido. Entre outros arestos, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 5722/18.7T8LSB.L1.S1, de 29.04.2021, relatado pelo Cons CURA MARIANO, *“Daí que, mesmo que a mediadora desenvolva toda uma actividade no sentido de se realizar o negócio pretendido pelo cliente, se o negócio não se concretizar por causa que não seja imputável a este, não é devida qualquer retribuição. Como se disse no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03.04.2008 [10]: esta é uma fatalidade com que as empresas de mediação, que são comerciantes, que exercem uma actividade comercial numa economia de mercado, têm de viver, e é nesse pressuposto que a desempenham, sendo que as percentagens cobradas sobre o valor das vendas que ajudam a concretizar têm já em conta o risco normal, a álea que é inerente a essa actividade, acautelando as situações em que o contrato de mediação não proporciona a correspondente remuneração e apenas redundam na realização de despesas estérteis e inúteis.*

A actividade desenvolvida pela mediadora, com vista à angariação de interessados para

o negócio objeto da mediação, sem que esse negócio se concretize, não sendo a ausência de resultado imputável ao cliente, não é considerada uma atividade que, só por si, aporte alguma vantagem ou benefício para o cliente.

Daí que o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça acima citado, num caso de nulidade de um contrato de mediação em que o negócio mediado não se concretizou, se tenha recusado a ordenar a restituição de qualquer valor à mediadora, por força do efeito retroativo da nulidade contratual [11]. Já quando o negócio mediado se concretiza por ação da mediadora, a nulidade do contrato pode dar origem ao dever de o cliente “restituir” o resultado bem sucedido da atividade da mediadora, pagando um valor equivalente à retribuição acordada [12]. (...)

Da atividade desenvolvida pela Autora não resultou, pois, nenhum benefício para a Ré, não tendo sido alcançado nenhum dos resultados a que o pagamento da retribuição estava condicionado, pelo que, não faria qualquer sentido que, por força da nulidade do contrato, a Autora obtivesse aquilo a que não teria direito se o contrato fosse válido.”

Em igual sentido a segunda instância tem decidido: Acórdão Tribunal da Relação do Porto 24401/18.9T8PRT.P1, de 14.01.02021, relatado pelo Des FERNANDO BAPTISTA, “*Em suma, sempre improcederia a questão suscitada pela Recorrente: é que, caso estivéssemos – como sustenta a Recorrente – perante um contrato de mediação imobiliária, celebrado por uma empresa não licenciada para tal actividade e mesmo que sem submissão à forma legalmente prevista, a remuneração (ou remunerações) acordadas entre as partes contratantes pela venda das frações promovidas sempre seria devida à Autora – obviamente, é claro, desde que se verifiquem os demais requisitos para a sua exigência, maxime o nexo de causalidade entre a actividade da mediadora e o resultado final.*”; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 69483/21.1YIPRT.L1-7, de 28.06.2023, relatado pela des CONCEIÇÃO SAAVEDRA, “*Por conseguinte, no contrato de mediação simples a remuneração será, em princípio, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. É, desse modo, indispensável para que o mediador adquira o direito à remuneração que o negócio seja concluído por efeito da sua intervenção (o mediador deve conseguir interessado por si angariado que venha a concretizar o negócio) ou seja, que a atividade desenvolvida pelo mediador constitua causa adequada à conclusão do negócio, mesmo que não seja a única causa do resultado produzido.*

Já nos contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, e sem prejuízo da estipulação neles concretamente definida, a mediadora fica obrigada a desenvolver as ações necessárias à obtenção de interessado no negócio bem como, pelo menos, as tendentes à sua concretização([2]). Assim, o regime será diverso havendo cláusula de exclusividade, pois de acordo com o nº 2 do art.º 19 da mesma Lei, se o contrato for celebrado em regime de exclusividade, a remuneração será devida se a mediadora cumpriu a prestação a que se obrigou mas o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente. “,

Vejamos.

Por um lado, tal como se deixou afirmado, a relação contratual entre A. e R., como de mediação imobiliária, é nula, por falta de forma.

Haveria assim que declarando tal nulidade, ordenara a restituição de tudo quanto foi prestado, designadamente, a quantia paga pela A. ao R..

Invoca e pretende o R. ver “sustada” tal obrigação de restituição por força da declaração nulidade, invocando que prestou a sua obrigação de mediação imobiliária, e que o negócio visado apenas não se concretizou –a compra e venda – por a A. se ter recusado a tal. Mas o R. não logrou provar tal factualidade – a de que o negócio visado apenas não se concretizou por causa imputável à A..

Tudo sopesado, teremos que acompanhar o decidido pela primeira instância.

As partes convencionaram expressamente que a remuneração era devida com a realização da compra e venda do imóvel, devendo ser paga pela A. um valor de 5% do “*negócio efetivamente concretizado*”.

Na realidade, da factualidade dada como provada apenas resulta que ocorreu a celebração de um contrato promessa de compra e venda, não se tendo realizado o

negócio visado e prometido (de compra e venda), tendo ocorrido rescisão por mútuo acordo de tal contrato promessa de compra e venda, por perda de interesse.

A primeira instância quanto a esta questão dirimiu do seguinte modo:

“A questão que se impõe é saber se o Réu tendo diligenciado em encontrar interessado na compra do imóvel dos requeridos, cumprido, desta forma a sua obrigação de meios, tem direito à remuneração?

Conforme se expôs, não basta o cumprimento da obrigação de meios pela mediadora, é ainda imprescindível para que haja direito à remuneração, que a celebração do contrato se verifique, dado que estamos perante um contrato de mediação simples, ou seja, sem clausula de exclusividade (nada se tendo provado em sentido diferente).

No caso sub judicio, nada resultou provado no sentido de que se tenha querido remunerar a simples angariação do interessado comprador e não a conclusão e perfeição do contrato visado.

Nada resulta como provado de que foi, especificamente, acordado uma remuneração para o momento do contrato-promessa. Repare-se que conforme resulta da factualidade provada 3 e 15, ficou acordado uma comissão de 5% do valor do negócio efetivamente concretizado, sendo que, após a celebração do contrato promessa foi entregue pela Autora “€7.125,00, por conta do valor total de €14.125,00 relativo à venda da moradia”. Pelo que forçoso é concluir que se tratou apenas de uma antecipação de pagamento (artº 440º, CC) e, portanto, não se tendo concretizado o negócio visado, deve o réu restituir à cliente/Autora o que dela recebeu, sem que o seu direito de crédito se tenha chegado a constituir (ou a vencer- se) (ver em sentido semelhante Acórdão da Relação de Guimarães de 04.02.2021, proc. 980/18.0T8PTL.G1, disponível em www.dgsi.pt).

Face ao exposto, é despiciendo analisar o instituto do enriquecimento sem causa porquanto este instituto apenas tem aplicação subsidiária, ou seja, pressupõe que não exista outro meio aplicável que dê resposta à situação concreta, para além disso inexistente qualquer fundamento, atendendo aos argumentos aduzidos e a factualidade provada, que permitisse concluir por um enriquecimento da Autora no valor de €7.125,00.

Por outro lado, diga-se, que mesmo que o contrato de mediação fosse considerado válido, o Réu não teria direito a qualquer remuneração, porque o negócio visado não foi concluído e tão-pouco foi celebrado sob o regime de exclusividade (sendo, portanto, irrelevante aferir da responsabilidade da Autora no que concerne à não celebração do contrato definitivo), valendo mutatis mutandis todas as considerações supra analisadas.

Destarte, declarando-se o contrato nulo, deve a ação ser totalmente procedente, devendo o Réu restituir a quantia de €7.125,00 à Autora.“

Não se tendo realizado o contrato visado – a compra e venda do imóvel – não ocorre o acto jurídico do qual nasce a obrigação de pagamento da mediação, ainda que no caso tenha sido celebrado um contrato promessa de compra e venda. O que as partes convencionaram, no contrato de mediação sem exclusividade, foi fixar o pagamento da remuneração aquando do negócio “efetivamente concretizado” – facto 3 dos factos provados. As partes não convencionaram que a quantia entregue pela A. ao R. aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda teria como razão e fundamento a celebração do dito contrato promessa de compra e venda, mas antes uma antecipação de pagamento – facto 14 dos factos provados.

Mais. Da factualidade dada como provada, não resulta que a não realização do negócio visado possa ser imputável à conduta da A., pelo que nesta parte também não seria devida pela A. qualquer quantia ao R. a título de remuneração.

Em conclusão, deve tal quantia ser devolvida à A..

Neste sentido em decisão deste [Tribunal da Relação do Porto em Acórdão 3073/22.1T8PRT.P1, de 05.06.2023, relatado pelo Des MANUEL DOMINGOS FERNANDES](#), sumariado “I - O contrato de mediação imobiliária é um contrato bilateral e oneroso: o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-

lo pelo serviço prestado. II - Neste contrato o momento do pagamento pode ser distinto do momento em que nasce o direito à remuneração: este apenas ocorre com a celebração do contrato visado no contrato de mediação, in casu, o contrato de compra e venda, ainda que as partes tenham convencionado o seu pagamento antecipado, com a celebração do contrato promessa, se existir. III – Se as partes quiserem atribuir à quantia paga com o contrato promessa a natureza de remuneração específica, uma compensação pelo trabalho desenvolvido pela mediadora, a culminar no contrato promessa, independentemente do cumprimento/concretização do negócio visado, impõe-se a alegação e prova dos pertinentes factos—para o que é manifestamente insuficiente a prova do momento do pagamento. IV - Não tendo o contrato definitivo sido celebrado por desistência dos compradores e não resultando provados nos autos que foi estipulada remuneração específica, a totalidade da remuneração paga aquando da celebração do contrato promessa deve ser restituída aos mediados.” Assim, também Acórdão do Tribunal da Relação do Porto 12308/21.7T8PRT.P1, de 30.06.2022, relatado pelo Des ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA, sumariado “I - No contrato de mediação imobiliária, em princípio a remuneração do mediador só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado (artigo 19.º/1 da Lei n.º 15/2013). II - Se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária assim estiver previsto, é devida uma remuneração ao mediador logo que o contrato-promessa seja celebrado, mas, mesmo nessa situação, se o negócio prometido não chegar a ser concretizado pode haver lugar à restituição dessa remuneração. III - Excepcionalmente a remuneração é devida, apesar de o negócio visado não se ter concretizado, se as partes tiverem acordado a exclusividade e o negócio visado no contrato de mediação não se concretizar por causa imputável ao cliente, desde que o cliente seja o proprietário ou o arrendatário trespessante (artigo 19.º/2 da Lei n.º 15/2013). IV - Deve entender-se que é por causa imputável ao cliente que o contrato não se concretiza quando isso resulta da circunstância de os promitentes-compradores terem resolvido o contrato-promessa por incumprimento das obrigações do promitente-vendedor e este renuncia à impugnação da resolução e pratica actos que traduzem a aceitação e conformação com a extinção do contrato-promessa (celebra um acordo sobre os efeitos da extinção do contrato e restitui o sinal).” E Acórdão do Tribunal da Relação do Porto 3820/21.9T8PRT.P1, de 23.05.2022, relatado pela Des EUGÉNIA CUNHA, sumariado “VIII - Após a extinção do contrato de mediação imobiliária a remuneração continua a ser devida ocorrendo a perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, mas, para tal, impõe-se que o comprador tenha chegado ao negócio através da atividade desenvolvida pelo mediador. Sendo necessária a verificação de nexos causal entre a atividade de mediação e a celebração do contrato visado, nada provando a autora ter feito a justificar o recebimento de comissão pela conclusão do negócio, afastada estando a presunção que pode resultar do facto de ter gozado do regime de exclusividade, nenhum direito à remuneração lhe pode ser reconhecido.”; Acórdão Tribunal da Relação de Guimarães 7302/22.3T8VNF.G1, de 06.06.2024, relatado pela Des RAQUEL BAPTISTA TAVARES, sumariado “(...) II - Num contrato de mediação imobiliária apesar da prestação a que a mediadora se obriga ser uma prestação de meios, a obrigação de retribuição, a cargo do cliente, está condicionada à obtenção de resultados: a remuneração é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. III - A inexistência de contrato reduzido a escrito gera a sua nulidade não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação (artigo 16º n.º 1 e 7 da Lei n.º 15/2013, de 8/02, com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 102/2017, de 23/08). IV - No caso de nulidade do contrato de mediação imobiliária, se o negócio mediado não se concretizou, não há que ser restituído qualquer valor à mediadora, por força do efeito retroativo da nulidade contratual; mas, se o negócio mediado efetivamente se concretiza por ação da mediadora, então, não obstante a nulidade do contrato, por força do preceituado no artigo 289º do Código Civil, pode existir o dever de o cliente “restituir” o resultado da atividade da mediadora, pagando um valor que será equivalente à retribuição acordada. V - Para que a mediadora imobiliária tenha direito à remuneração incumbe-lhe a alegação e prova de factos que permitam estabelecer o nexos causal entre a atividade de mediação desenvolvida por aquela e a concretização do negócio levada a cabo pelo comitente. (...)” e Acórdão Tribunal da Relação de Guimarães 980/18.0T8PTL.G1, de 04.02.2021, relatado pela Des ANIZABEL SOUSA PEREIRA, sumariado “III- Não age com abuso de direito ao arguir a nulidade desse contrato, aquele outorgante que a invoca quando ainda se não mostra vencida a totalidade da dívida por a comissão/remuneração só ter de ser paga no momento da conclusão do negócio objeto da mediação. IV- Apesar de a mediadora ter desenvolvido ações de angariação de interessados na sequência das quais inclusive foi realizado contrato-promessa, mas não tendo ocorrido a conclusão e

perfeição do contrato visado e não se tendo alegado e provado que as partes tivessem pensado e querido estabelecer “uma” contrapartida “específica” por tais ações da mediadora, a contraparte nada deve restituir como valor equivalente por força da nulidade do contrato de mediação simples.”

Por todo o exposto, improcede a apelação.

*

III DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto, em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pelo apelante (confrontar artigo 527.º do Código de Processo Civil).

*

Sumário nos termos do artigo 663.º, n.º 7 do Código de Processo Civil.

.....

.....

.....

*

Porto, 29 de Abril de 2025
Alberto Taveira
Lina Baptista
João Diogo Rodrigues

[1] O relator escreve de acordo com a “antiga ortografia”, sendo que as partes em itálico são transcrições cuja opção pela “antiga ortografia” ou pelo “Acordo Ortográfico” depende da respectiva autoria.

[2] Seguimos de perto o relatório elaborado pelo Exmo. Senhor Juiz.