

**Acórdão do Tribunal da Relação de
Évora**

Processo: 83286/25.0YIPRT.E1
Relator: ANTÓNIO FERNANDO MARQUES DA SILVA
Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
REMUNERAÇÃO
EXCLUSIVIDADE
Data do Acórdão: 29-09-2026
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA
Área Temática: CÍVEL
Sumário: Sumário (da responsabilidade do relator - art. 663º n.º7 do CPC):

- a previsão, em contrato de mediação, do pagamento de uma remuneração após a celebração do contrato-promessa e outra parte da remuneração com a celebração da escritura ou conclusão do negócio, em contrato celebrado no regime da exclusividade, não visa condicionar o pagamento da segunda parte da remuneração à efectiva celebração do negócio visado e assim excluir o regime do art. 19º n.º2 da Lei 15/2013, de 08.02.

Decisão Texto Integral: Acordam no Tribunal da Relação de Évora:

I. Realflash Sotavento - Mediação Imobiliária, Lda, intentou injunção dirigida contra AA, estando em causa o pagamento de 12.361,50 euros, acrescidos de 39,29 euros por juros de mora vencidos, e os juros de mora vincendos.

Alegou para tanto, no essencial, que:

- celebrou com o requerido contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, visando angariar interessado na compra de fracção autónoma.

- conseguiu interessado na compra, tendo sido celebrado contrato-promessa de compra e venda pelo preço de 201.000 euros.

- foi agendada escritura de compra e venda para o dia 13.06.2025, não tendo o requerido comparecido.

- o requerido foi interpelado para pagar e não pagou.

O requerido deduziu oposição, tendo começado por invocar a nulidade do contrato de mediação pois foi usado modelo pré-

elaborado não aprovado. Impugnou ainda motivadamente a versão da requerente.

Em particular, alegou que não compareceu nas datas agendadas para realização do negócio prometido por não se considerar devidamente notificado para comparecer, sendo legítima a ausência. Sustentou ainda subsidiariamente que a requerente teria direito a apenas 50% da comissão, dados os termos da cláusula 5.3 do contrato de mediação.

Realizado julgamento, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«condeno o Réu a pagar à Autora a quantia de 12.361,50€ (doze mil, trezentos e sessenta e um euros e cinquenta cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos, à taxa legal de 4%, no montante de 401,66€ (quatrocentos e um euros e sessenta e seis cêntimos) e vincendos desde esta data até efectivo e integral pagamento».

Desta sentença interpôs o requerido recurso, formulando as seguintes conclusões ^[1]:

A- Vem o presente recurso interposto da douda sentença, proferida pelo tribunal “a quo” na qual se decidiu “em face do exposto, julgo a presente acção totalmente procedente, por provada, e, consequentemente, condeno o réu a pagar à autora a quantia de 12.361,50€ (doze mil, trezentos e sessenta e um euros e cinquenta cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos, à taxa legal de 4%, no montante de 401,66€ (quatrocentos e um euros e sessenta e seis cêntimos) e vincendos desde esta data até efectivo e integral pagamento”

B- É designadamente no que diz respeito aos factos dados como provados em 11º e 12º 13º, 17º e 19º que o recorrente entende que a decisão proferida pela meritíssima juiz a quo, deveria ter sido diferente reduzindo o valor a receber pela recorrida a título de mediação imobiliária em 50%.

C- Nesta esteira, entende o recorrente que nunca poderia o tribunal “a quo” dar como provado o facto 20, designadamente que: “o réu não compareceu no cartório notarial nas datas designadas porque decidiu não realizar o negócio”, mas sim o “o réu não compareceu

no cartório notarial nas datas designadas porque não se encontrava formalmente notificado para a realização do negócio”

D- Com efeito, o contrato de mediação é aquele em que alguém (o mediador) se obriga perante outrem (o comitente ou solicitador) a promover, mediante remuneração, a aproximação de duas ou mais pessoas (o comitente e terceiros), com vista à conclusão entre elas de determinado negócio, ou seja, a preparar e estabelecer uma relação de negociação entre o interessado na celebração do negócio e os terceiros.

E- O contrato de mediação imobiliária celebrado a 23.01.2025 entre a recorrida e o recorrente estabelece na sua cláusula quinta a remuneração devida, e os termos da sua liquidação nos seus números 1 e 3, “1- a remuneração será devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, bem como, nos casos em que o contrato tenha sido celebrado em regime de exclusividade e o contrato não se realize por causa imputável ao segundo contratante. 3- o pagamento da remuneração será efetuado nas seguintes condições: 50% do valor da remuneração após a celebração do contrato-promessa, e o remanescente 50% após celebração da escritura ou conclusão do negócio.” – facto dado como provado a 11)

F- Ora, determina disposto no nº 1 do artigo 19º da lei nº 15/2013 (“A remuneração será devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato”).

G- Conforme decorre do facto dado como provado em) pelo tribunal “a quo” a a. é uma sociedade comercial que tem por objeto social a mediação imobiliária.

H- Estabelece o próprio contrato promessa de compra e venda onde figura a recorrida como mediador que as comunicações interpartes carecem de obedecer à forma expressa, designadamente, àquela que se encontra prevista no Nº 1 da cláusula décima segunda do contrato promessa de compra e venda, isto é: “todas as comunicações a serem realizadas no âmbito do presente contrato devem ser realizadas por meio de carta registada com aviso de receção dirigida à parte contrária, para as moradas convencionadas”

I- Da prova documental carreada para os autos, prova-se que o

recorrente nunca foi notificado nos moldes previstos no contrato promessa de compra e venda que era do conhecimento da recorrida e até foi assinado nos escritórios desta,

J- Não se considerou o recorrente notificado uma vez, que esta comunicação exigia carta registada com aviso de receção para comparecer no dia 13 de junho de 2025, não lhe sendo tal facto imputável”, o que era conhecimento claro e expreso da recorrida.

K- Pelo que não garantiu a recorrida a concretização do negócio, necessária para o recebimento da sua comissão com a perfeição do negócio!

L- E, novamente, por segunda vez, por carta registada e com aviso de receção datada de 16 de junho de 2025, mas expedida posteriormente o comprador, sem obedecer ao cumprimento do prazo previsto no n.º 3 da cláusula décima segunda (isto é, 15 dias seguidos) nem sequer o alegado prazo de 10 dias invocado na respetiva missiva, também não teria o recorrente que comparecer no cartório notarial de faro no dia 27 de junho de 2025 por ausência de notificação formal!

M- A recorrida apenas veria cessar o seu contrato de mediação imobiliária celebrado com o recorrente em 22 de julho de 2025 - facto dado como provado a 12)

N- Podendo e devendo a recorrida, para garantia da realização do negócio e verificando que havia incumprimentos em notificações formais, promover a um aditamento ao contrato promessa de compra e venda, com Renovação de prazo para celebração da escritura até 22 de julho de 2025 para cumprimento do formalismo contratualmente previsto.

O- Porém, não o fez preferindo a mesma demitir-se de todas as suas funções para concretização do negócio logo por missiva datada de 18 de junho de 2025, resolvendo per si o contrato de mediação n.º fa.2025/224, de 06.06.2025 requerendo o pagamento dos seus serviços de mediação o qual serve de base aos presentes autos, que foi emitida antes mesmo da data agendada pelo comprador para a primeira escritura.

P- Excluindo-se, assim, e a nosso ver a recorrida deliberadamente,

dos requisitos legais possíveis para o recebimento de remuneração nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º da lei n.º 15/2013 (“a remuneração será devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato”) isto é, não garantiu a concretização do negócio por abandono do mesmo!

Q- Determina o disposto no n.º 3 da cláusula quinta do contrato de mediação imobiliária “o pagamento da remuneração será efetuado nas seguintes condições: 50% do valor da remuneração após a celebração do Contrato-promessa, e o remanescente 50% após celebração da escritura ou conclusão do negócio”.

R- Pelo que, nunca havendo lugar à celebração de qualquer escritura pública, face à ausência de notificação formal prevista na cláusula décima segunda do contrato promessa de compra e venda para comparecer na escritura pública e abandono de todo o processo de mediação, quando o mesmo apenas cessava os seus efeitos a 22 de julho de 2025.

S- Não pode a recorrida vir solicitar aos presentes autos o pagamento da quantia de € 10.500 (dez mil e quinhentos euros) acrescida de iva, correspondente a 100% da remuneração estipulada, porque apenas logrou com sucesso que fosse celebrado contrato promessa de compra e venda a 28 de março de 2025.

T- Sendo apenas, com a devida vénia, legalmente exigível (nos termos da cláusula décima segunda), ao recorrente promover ao pagamento de metade da comissão imobiliária estipulada, que perfaz o valor de € 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta euros), acrescida de iva à taxa legal em vigor; uma vez que a mesma com a sua intervenção não garantiu a celebração da escritura pública, mas sim unicamente do contrato promessa de compra e venda, devendo o recorrente ser absolvido do demais peticionado.

II. O objecto do recurso determina-se pelas conclusões da alegação do recorrente (art. 635.º n.º4 e 639.º n.º1 do CPC), «só se devendo tomar conhecimento das questões que tenham sido suscitadas nas alegações e levadas às conclusões, a não ser que ocorra questão de apreciação oficiosa».

Assim, importa avaliar se é devido o pagamento da remuneração da recorrida, ou, subsidiariamente, se tal pagamento deve ser reduzido a

metade.

III. Foram considerados provados os seguintes factos [2]:

- 1) A Autora é uma sociedade comercial que tem por objecto social, entre outros, a mediação imobiliária.
- 2) Em 23.01.2025, mediante documento particular denominado “Contrato de Mediação Imobiliária”, as partes celebraram um acordo por via do qual a Autora, no âmbito da sua actividade, se obrigou a diligenciar por conseguir angariar interessados na compra, pelo preço de 195.000,00€, da fracção autónoma do Réu designada pela letra “G”, correspondente ao terceiro andar esquerdo, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua 1, n.º15, da freguesia e concelho de Olhão, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 5169 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o número 338.
- 3) O acordo referido em 2) foi em regime de exclusividade, tendo início na data da sua celebração e não tendo sido fixado prazo para a sua duração.
- 4) O documento referido em 2) corresponde a um modelo com cláusulas previamente elaboradas e alguns campos em branco preenchidos manualmente, designadamente o tipo de negócio, preço, valor da remuneração e condições de pagamento.
- 5) O modelo de contrato utilizado pela Autora para celebrar o acordo entre as partes foi aprovado em 26.02.2024 pelo IMPIC, I.P.
- 6) Na cláusula quinta do acordo referido em 2) ficou convencionado que a remuneração da Autora seria correspondente a 5% do preço pelo qual o negócio fosse efectivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal, sendo metade da remuneração devida após a celebração do contrato-promessa e a outra metade devida com a celebração da escritura ou conclusão do negócio.
- 7) No âmbito do referido contrato, a Autora organizou três dias de “open house” e recebeu, pelo menos, 5 a 6 visitas diárias de potenciais interessados.

8) A Autora conseguiu um interessado para a compra do imóvel pelo preço de 201.000,00€.

9) O Réu e o promitente-comprador BB, angariado pelo Autora, assinaram o contrato-promessa em 28.03.2025.

10) Na cláusula quarta do contrato-promessa referido em 9) ficou estipulado “1. O preço global da compra e venda ora acordada é de 201.000,00€ (duzentos e um mil euros) que serão pagos da seguinte forma:

a.No dia da assinatura do presente contrato, é paga a quantia de 1.500,00 (mil e quinhentos euros) a título de sinal, através de transferência bancária, para a conta (...).

b.No dia da realização da escritura ou contrato definitivo de compra e venda, será devolvido o valor de sinal ao Segundo Outorgante, uma vez que o mesmo irá recorrer a financiamento bancário sobre os 100% do valor de compra.”.

11) No contrato-promessa referido em 9) ficou estipulado:

“ (...) Cláusula quinta

A escritura de compra e venda ou contrato definitivo de compra e venda, será celebrada até 26 de junho de 2025, em cartório notarial ou em escritório de advogado ou solicitador ou conservatória do registo predial, serviço casa pronta, sito no Algarve, ficando a marcação desta a cargo do Promitente Comprador, que deverá notificar o Promitente Vendedor, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, nos termos da cláusula segunda.

(...) Cláusula décima segunda-feira

(comunicações)

1-Todas as comunicações a serem realizadas no âmbito do presente contrato devem ser realizadas por meio de carta registada com aviso de recepção dirigida a parte contrária, para as moradas convencionadas, e constantes da cláusula seguinte.

2-No caso de falta de comparência, de qualquer parte, no dia e hora marcado para a celebração da escritura ou contrato de compra e venda ora prometido, fica desde já convencionado entre os outorgantes, que será realizado novo agendamento, no mesmo local, a ser comunicado nos termos do número um deste articulado.

3-Caso o 15.º dia, seja um sábado, domingo, feriado ou dia em que os serviços se encontrem fechados, deve-se considerar o dia útil seguinte para o efeito.

4-Caso se mantenha a não comparência por qualquer das partes, poderá, desde logo, a parte não faltosa invocar o incumprimento definitivo do presente contrato promessa de compra e venda, aceitando os outorgantes, o mero decurso desse lapso de tempo para extrair tal consequência, aplicando-se o estipulado na cláusula décima primeira.(...)”.

12) O Réu remeteu à Autora carta, registada com aviso de recepção, datada de 20.05.2025, com o seguinte teor “ (...) Sirvo-me da presente missiva, para apresentar desde logo os meus cumprimentos.

No pretérito dia 23 de Janeiro de 2025 foi entre nós celebrado o contrato de mediação imobiliária n.º ..., com referência à fração autónoma designada pela letra “G” de prédio urbano constituído em propriedade horizontal inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Olhão sob o artigo ...169.º.

O contrato de mediação, quanto à sua duração é omissa - conforme cláusula 8.º - pelo que nos termos do disposto no n.º3 do artigo 16.º da Lei 15/2003, considera-se, legalmente celebrado por um período de seis meses.

Assim, o proprietário nos termos e para os efeitos previstos no artigo 8.º do contrato de mediação n.º ..., vem desde logo apresentar denúncia do mesmo, devendo cessar a relação contratual entre nós existente, logo que transcorrido o termo do contrato, isto é, no dia 22

de Julho de 2025, nada mais havendo a reclamar entre as partes contratantes.”.

13) A escritura pública foi agendada para o dia 13.06.2025 no Cartório Notarial da Notária Dr.^a CC.

14) O Réu teve conhecimento do referido em 13) e não compareceu no Cartório Notarial para celebração da escritura.

15) Na sequência do referido em 14) o promitente-comprador BB agendou nova data para realização da escritura pública de compra e venda no dia 27.06.2025 pelas 16h00.

16) O promitente-comprador BB remeteu ao Réu, carta datada de 16.06.2025, com o seguinte teor “Olhão, 16 de junho de 2025

Assunto: Marcação de nova data para celebração da escritura pública de compra e venda

Exm.^o Senhor AA,

Espero que esta carta o encontre bem. No passado dia 13/06/2025, não estive presente para realização de escritura, tal como tinha sido agendado e confirmado por si previamente.

Nos termos do Contrato-Promessa celebrado a 28/03/2025, entre as partes, no qual assumimos as qualidades de Promitente Comprador e Promitente Vendedor, respetivamente, venho pela presente proceder à nova marcação da escritura pública de compra e venda relativa à fração autónoma designada pela letra “G”, sita na Rua 1, n.º15, 3.º Esq., freguesia e concelho de Olhão, objeto do referido contrato.

A escritura está agendada para o próximo dia 27/06/2025, pelas 16h00, a realizar no Cartório Notarial de Dr.^a CC, sito em Faro (Localização 2, 14 A, ... Faro).

Nos termos da cláusula décima segunda do contrato-promessa, esta comunicação é feita com a antecedência mínima legal de 10 dias

úteis.

Mais se informa que, conforme estipulado contratualmente, deverá apresentar no dia da escritura os documentos mencionados na Cláusula Sétima, incluindo o distrato da hipoteca atualmente registada, assumindo os respetivos encargos.

Sem outro assunto de momento, (...).”.

17) Para pagamento da remuneração acordada, a Autora emitiu em nome do Réu a factura n.º FA.2025/224, de 06.06.2025 com vencimento nessa data, no valor de 12.361,50€, correspondente ao preço da venda e respectivo IVA.

18) A factura referida em 17) foi remetida pela Autora ao Réu, através dos seus advogados, via postal e acompanhada de carta, datada de 18.06.2025, com o seguinte teor “ (...) Represento a minha cliente acima mencionada, a qual prestou para V. Exas. os serviços de mediação imobiliária relacionados com a venda da fração autónoma - letra “G” do prédio urbano sito na Rua 1, n.º19, 3.º Esquerdo, em Olhão.

Os serviços prestados pela nossa cliente foram os tendentes a promover a venda do vosso imóvel e angariar o comprador com quem V. Exa. outorgou o contrato promessa de compra e venda em 28.03.2025.

Conforme certamente concordará, a circunstância de V. Exa. não ter comparecido no Cartório Notarial CC, em Faro, no dia 13.06.2025, para a outorga da escritura e ter, conseqüentemente, incumprido o contrato promessa, é completamente alheia à minha cliente, pois nos termos da lei e do contrato de mediação imobiliário outorgado, os serviços foram prestados pela minha cliente e a comissão contratualizada é devida por V. Exa..

Venho, pois, pela presente solicitar o pagamento da fatura em anexo no valor de € 12.361,50 (doze mil trezentos e sessenta e um euros e cinquenta cêntimos) num prazo razoável e que entendo não dever ultrapassar os 5 dias.

Findo o prazo acima mencionado sem que o pagamento se demonstre efetuado, tenho instruções para intentar, de imediato, a competente acção judicial, para cobrança coerciva da dívida, acrescida de juros e todas as despesas legalmente exigíveis.”.

19) O Réu teve conhecimento no dia 20.06.2025 da data designada e não compareceu no Cartório Notarial no dia 27.06.2025, pelas 16h00, para celebração da escritura.

20) O Réu não compareceu no Cartório Notarial nas datas designada porque decidiu não realizar o negócio.

21) Devido ao referido em 14) e 19) o promitente-comprador BB instaurou acção judicial contra o ora Réu, que correu termos no Juízo Central Cível de Faro sob o n.º 2397/25.0... para execução específica do contrato-promessa, que terminou por transacção mediante o pagamento pelo Réu de uma compensação monetária pela não concretização do negócio.

E foram tidos por não provados os seguintes factos:

a) O angariador da Autora procedeu à avaliação da fracção autónoma.

b) Foi o angariador da Autora que fixou o preço da fracção autónoma em 195.000,00€.

c) O angariador imobiliário fez uma única visita.

d) O contrato-promessa foi assinado de cruz pelo Réu.

e) A fracção autónoma do Réu à data referida em 2) valia entre 235.000,00€ e 265.000,00€.

IV.1. O recorrente começa por pretender impugnar a decisão sobre a matéria de facto, dirigindo a sua discordância ao facto 20.

A impugnação da decisão sobre a matéria de facto está regulada no

art. 640º n.º1 do CPC, o qual, na parte aqui relevante, determina que o recorrente deve especificar:

i. os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados (art. 640º n.º1 al. a) do CPC).

ii. 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 (art. 640º n.º1 al. b) do CPC),

iii. a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas (art. 640º n.º1 al. c) do CPC),

iv. a estar em causa prova gravada, deve indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso (art. 640º n.º2 al. a) do CPC).

Constitui ainda firme orientação jurisprudencial que o primeiro requisito deve ser levado também às conclusões (por decorrência do seu papel delimitador do objecto do recurso), o que já não vale para os restantes requisitos.

O incumprimento das imposições legais (verdadeiros ónus) deve conduzir à rejeição da impugnação, sem possibilidade de aperfeiçoamento [3].

O recorrente indica, quer nas alegações quer nas conclusões, o facto impugnado (req. i.). Pode admitir-se, embora com deficiências a seguir referidas, que propõe uma redacção alternativa para o facto (req. iii.).

Quanto à indicação dos meios de prova que justificariam decisão diversa (req. ii.), o recorrente limita-se a remeter para a «*prova documental carregada para os autos*», sem a identificar. Ora, o requisito em causa supõe uma identificação concreta e precisa dos meios de prova, não se bastando com uma remissão genérica para certa modalidade de prova. Esta remissão contraria a função daquele requisito, que visa uma delimitação precisa dos meios de prova relevantes, devolvendo para o tribunal, contra a intenção legal, a

função de identificar os documentos (a prova) que sustentariam a pretensão do recorrente.

Deve, assim, ser rejeitada a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

2. Sem embargo, ainda se anota que tal pretensão nunca poderia ser acolhida, e até envolve uma forma de impugnação indirecta que seria inadmissível.

O facto impugnado tem a seguinte redacção:

20) O Réu não compareceu no Cartório Notarial nas datas designada[s] porque decidiu não realizar o negócio.

De forma clara, este facto indica o motivo pelo qual o recorrente não compareceu no Cartório.

O recorrente pretende que tenha a seguinte redacção:

O Réu não compareceu no Cartório Notarial nas datas designadas porque não se encontrava formalmente notificado para esse efeito.

Com a nova redacção proposta, pretende o recorrente alterar a descrição factual da sua motivação.

Tal pretensão é inviável por duas razões.

De um lado, o recorrente invoca a forma como deveriam ocorrer as notificações e a forma como efectivamente ocorreram. Sucede que estes elementos (que, em parte, nem estão documentados no processo) apenas poderiam demonstrar os termos formais da notificação, e não a motivação do recorrente (v.g. que não comparece porque se julgava não notificado), que é algo externo aos elementos formais ou documentais usados. Esta demonstração nunca poderia ser, apenas com base nos documentos, alcançada. E, quanto a tal motivação, nenhum meio de prova vem indicado (sequer genericamente), nem tal questão é objecto de específica avaliação

probatória pelo recorrente.

De outro lado e decisivamente, a motivação apurada e descrita no facto impugnado foi admitida pelo próprio recorrente nas suas declarações de parte (em que afirmou que não compareceu porque foi alertado para que o valor da venda não era adequado, e, questionado, confirmou que não compareceu porque decidiu não comparecer; nunca sustentou que não compareceu por causa de vícios nas notificações). Não se compreende como pode agora pretender desconsiderar essa admissão (que omite por completo, nenhuma referência lhe fazendo, nem por qualquer modo a discutindo), para a substituir por uma outra motivação assente em razões formais, e razões que em nada contrariam a intenção que admitiu (eventuais vícios formais nas notificações para comparência não impedem, como é óbvio, que o recorrente faltasse por não querer celebrar o negócio prometido). Acresce que a forma de impugnação utilizada, ao pretender substituir uma motivação (faltou por não querer realizar o negócio) por outra (faltou por não estar devidamente notificado) envolve a intenção de considerar não provada aquela primeira intenção, mas sem que o recorrente indique isso expressamente (fica apenas implícito na substituição proposta) e, dessa forma, evitando ter que discutir por que razão aquele facto, que ele mesmo admitiu, se deveria excluir (e também sem afirmar claramente que pretende que seja dado como não provado, o que traduz uma forma de impugnação encoberta inadmissível). Conduta processual esta, nas suas duas facetas, que até coloca o recorrente na fronteira da litigância de má fé.

Assim, a impugnação intentada nunca poderia ser acolhida.

3. A validade e qualificação do contrato celebrado não vêm discutidas no recurso, nem se vê razão para divergir da avaliação realizada, sendo, aliás, a qualificação daquele contrato como contrato de mediação imobiliária segura e patente.

Discute-se aqui o direito à remuneração acordada, à luz do disposto no art. 19º n.º2 da Lei 15/2013, de 08.02 (previsão repetida na cl. 5.1 do contrato de mediação junto aos autos [⁴]). Segundo estas regras, na parte agora relevante, também é devida 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.

O contrato de mediação foi celebrado em regime de exclusividade.

A recorrida obteve interessado efectivo na aquisição (tanto que este se vinculou em contrato-promessa e diligenciou até pela celebração do negócio prometido, agendando a sua celebração).

E o contrato visado não foi celebrado apenas porque o recorrente decidiu não o fazer (facto 20). Decisão tão firme que, em acção que visava a execução específica do contrato-promessa, literalmente pagou para não celebrar o negócio prometido (facto 21). Pelo que é seguro que o negócio se não realiza por facto imputável ao recorrente.

Tanto basta para reconhecer o direito da recorrida à remuneração convencionada.

A reacção do recorrente a esta asserção baseava-se em alteração de dados factuais que, como se viu, não procedeu. Sem embargo, ainda se nota que eventuais deficiências nas convocações para as datas agendadas para realização do negócio prometido seriam irrelevantes quando o recorrente teve conhecimento dos agendamentos e existe uma recusa terminante e arbitrária (não fundada em razões juridicamente legítimas) do recorrente em incumprir. E recusa tão terminante que a transacção entretanto realizada na acção de execução específica do próprio contrato-promessa até retirou eficácia ao contrato-promessa (pagou, como se disse, para não cumprir). É esta recusa, e não aquelas eventuais falhas, que relevam.

4. Subsidiariamente, sustenta o recorrente que seria devido apenas o pagamento de metade da remuneração acordada. Invoca para tanto cláusula contratual segundo a qual metade da remuneração seria paga com a celebração do contrato-promessa, e a outra metade com a celebração do negócio prometido (facto 6). Como este negócio se não completou, não seria então, à luz desta cláusula, devida a segunda parte da remuneração.

Não assiste razão ao recorrente.

Em regra, a remuneração acordada é devida com a celebração do negócio visado.

A lei permite, porém, que as partes convençionem que uma remuneração seja devida com a celebração do contrato-promessa (art. 19º n.º1, segunda parte). O alcance exacto desta previsão é alvo de discussão. Desta norma retira-se porém, com segurança e sem discussão, que as partes podem convençionar que uma remuneração seja devida com a celebração do contrato-promessa [5]. Foi isso que as partes fizeram na cláusula invocada: convençionaram o pagamento de uma remuneração, e o seu valor, por referência ao contrato-promessa.

Atentos os termos do contrato, tem-se por seguro que não se trataria de prever uma remuneração autónoma (associada à promessa), ou de regular o nascimento do direito à remuneração, mas de uma mera antecipação do pagamento de parte da remuneração final. Tal decorre de forma evidente da fixação de uma remuneração global, inerente à verificação do facto condicionador do pagamento (a celebração do negócio visado), e da circunstância de ser essa remuneração global cujo pagamento é depois dividido ao meio, pelos dois momentos definidos, antecipando-se, dessa forma, parte da remuneração. Tratou-se apenas de definir o momento ou fases do pagamento.

Neste sentido, a previsão apenas fixa os momentos em que se vencia a obrigação de pagar a remuneração e qual o valor a pagar em cada momento. Seria, neste sentido, uma questão de exigibilidade da remuneração, nada regulando quanto às condições em que esse direito surgia. O efeito da cláusula esgotava-se, pois, na questão do vencimento da obrigação.

E foi apenas isto que as partes consideraram com aquela cláusula. Nada, na letra e no sentido da declaração convençionada (atendendo a um declaratório razoável, na posição dos contraentes), permite sustentar solução diversa. Da convenção em causa não decorre, pois, que as partes pretendiam condicionar o direito à remuneração, ou melhor, o direito à segunda parte da remuneração devida (como pretende a recorrente), à efectiva conclusão do negócio prometido.

Tal solução:

- extravasa o âmbito da cláusula em causa, que, notoriamente, não tinha esse alcance, mas antes o alcance descrito.
- desconsidera que a cláusula está pensada, quando à segunda parte da

remuneração, de acordo com uma situação de regular cumprimento do contrato, com a celebração do negócio angariado. Não tem em mente situações anómalas, como aquela a que o art. 19º n.º2 se dirige. Não pode, pois, pretender regular tal situação.

- é desconforme com o facto de as partes preverem expressamente que a remuneração também é devida quando o negócio se não concretize por causa imputável ao recorrente (cl. 5.1). A solução que o recorrente sustenta inutilizava esta previsão, pois afinal a remuneração (ou a segunda parte da remuneração) apenas seria devida com a efectiva conclusão do negócio visado.

- seria também, por esta razão, contraditória com a previsão da exclusividade, pois o principal efeito legal desta exclusividade é justamente o que consta do art. 19º n.º2 citado. Com a exclusividade, a parte conserva o direito a não celebrar o negócio visado, mas o mediador conserva o direito à remuneração se aquela falta de celebração for imputável ao cliente. Seria, pois, contraditório que a mediadora actuasse em regime de exclusividade e simultaneamente abrisse mão de uma das vantagens dessa exclusividade [6], e o fizesse através de cláusula que também visava fortalecer a sua posição (garantindo uma remuneração logo após o contrato-promessa).

- só seria admissível se se considerasse que a cláusula levava em si uma renúncia implícita ou tácita ao efeito que elas mesmas previram derivado do art. 19º n.º2, o que não é de todo visível (e muito menos manifesto).

Assim, também esta pretensão do recorrente decai.

5. Decaindo no recurso, suporta o recorrente as respectivas custas (art. 527º n.º1 do CPC) - avaliação que se reputa exigível, embora, inexistindo encargos e estando paga a taxa de justiça pelo recorrente, ela apenas se reflectirá em eventuais custas de parte.

V. Pelo exposto, julga-se improcedente o recurso.

Custas pelo recorrente.

Notifique-se.

Datado e assinado electronicamente.

Redigido sem apelo ao Acordo Ortográfico (ressalvando-se os elementos reproduzidos a partir de peças processuais, nos quais se manteve a redacção original).

António Fernando Marques da Silva - relator

Manuel Bargado - adjunto

Elisabete Valente - adjunta

1. Adoptou o recorrente, na redacção das conclusões, a heterodoxa prática de escrever com letras maiúsculas (como se, na linguagem das redes sociais, estivesse a gritar com os intervenientes processuais), em inobservância das regras atinentes ao uso de letras maiúsculas e minúsculas. Naturalmente, tal prática foi desconsiderada neste Acórdão, que, contudo, apenas reduziu as letras do texto a minúsculas, sem adoptar, por tal não lhe caber, as maiúsculas que, no texto, deveriam ser usadas (o que explica a redacção constante das conclusões; apenas se excepcionou a letra identificativa das conclusões e o início de cada frase).↩

2. Em reprodução literal (mas sem negrito ou itálico, onde aplicável).↩

3. V. por todos os Ac. do STJ proc. 2015/23.1T8AVR.P1.S1 de 29.01.2025, proc. 21389/15.1T8LSB.E1.S1 de 10.11.2020, proc. 4330/20.7T8OER.L1.S1 de 21.03.2023, proc. 1680/19.9T8BGC.G1.S1 de 14.02.2023, proc. 1229/18.0T8OLH.E1.S1 de 30.03.2023, proc. 1786/17.9T8PVZ.P1.S1 de 02.02.2022, proc. 150/19.0T8PVZ.P1.S1 de 19.03.2024, proc. 16926/04.0YYLSB-B.L1.S1 de 09.02.2021 ou proc. 296/19.4T8ESP.P1.S1 de 21.03.2023, este com indicações doutrinárias a que se podem aditar Henrique Antunes, Recurso de apelação e controlo da decisão da questão de facto, Estudos em Comemoração dos 100 Anos do Tribunal da Relação de Coimbra, Almedina 2018, pág. 80 no sentido da inadmissibilidade legal do convite (embora com reservas face ao direito constitucional a um processo equitativo); e, no sentido oposto, L. Freitas, R. Mendes e I. Alexandre, CPC Anotado, vol. 3º, Almedina 2022, pág. 95 e 99 (também com outras indicações). No sentido da constitucionalidade da solução referida, v. DS 256/2021 do TC (no site do TC).↩

4. Embora não esteja descrita nos factos provados.↩

5. Já se discute se pode estar em causa uma remuneração autónoma ou se se trata necessariamente da remuneração atinente à celebração

do negócio visado (tratando-se de mera antecipação do pagamento, sujeito eventualmente a obrigação de devolução se o negócio visado se não concretizar), ou se é possível uma antecipação total ou apenas de parte da remuneração, por exemplo. Nenhuma destas questões tem relevo autónomo no caso, dada a sua configuração e o exposto no texto.↩

6. A outra vantagem consiste na exclusão de actividade concorrencial na angariação (discutindo-se, contudo, se esta abrange apenas outras mediadoras ou a actividade do próprio cliente, em termos que não interessam ao caso).↩