

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 837/24.5T8PTM.E1

Relator: ANA PESSOA

Sessão: 25 Junho 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE A SENTENÇA RECORRIDA

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

COMISSÃO

CONCORRÊNCIA

NULIDADE POR FALTA DE FORMA

INALEGABILIDADE FORMAL

Sumário

Sumário1:

I. A jurisprudência tem admitido a paralisação da invocabilidade da nulidade por vício de forma (inalegabilidade formal), designadamente, quando é claramente imputável à parte que quer prevalecer-se da nulidade a culpa pelo desrespeito das regras legais que impunham a celebração do negócio por determinada forma qualificada ou quando a conduta das partes, sedimentada ao longo de período temporal alargado, se traduziu num escrupuloso cumprimento do contrato, sem quaisquer pontos ou focos de litigiosidade relevante, assumindo aquelas inteiramente os direitos e obrigações dele emergentes e criando, com tal estabilidade e permanência da relação contratual, assumida prolongadamente ao longo do tempo, a fundada e legítima confiança na contraparte em que se não invocaria o vício formal, verificado aquando da celebração do ato.

II. Existindo concorrência de atividade por parte de duas empresas mediadoras, que conduziu à realização da transação mediada, a comissão devida, se nada tiver sido convencionado, deve ser repartida por ambas as empresas de modo proporcionado à contribuição da atividade de cada uma para o êxito do contrato celebrado.

Texto Integral

Acordam na 1.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora,

I. Relatório.

AA- SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA UNIPESSOAL, LDA.

*intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra **CHAMPION DECISION, LDA.**, ambas com os demais sinais identificadores constantes dos autos, pedindo a condenação da Ré no pagamento da retribuição acordada pelos serviços de mediação imobiliária que lhe foram prestados, no montante de € 218.325,00 (duzentos e dezoito mil, trezentos e vinte e cinco euros), acrescido de juros de mora calculados à taxa legal desde a data da outorga da escritura de compra e venda até efetivo e integral pagamento.*

Para tanto alegou, em síntese, que prestou serviços de mediação imobiliária à Ré, tendo por objeto determinado bem imóvel de sua propriedade, através dos quais foi celebrado o negócio de compra e venda entre esta e a interessada por si angariada, pelo que é devida a remuneração acordada entre as partes.

*

A Ré apresentou contestação, na qual invocou a nulidade do contrato de mediação imobiliária e a ineptidão da petição inicial, por contradição entre o pedido e a causa de pedir, impugnando os factos alegados, concluindo pela improcedência do pedido.

*

A Autora apresentou resposta, pronunciando-se pela improcedência da exceção dilatória de nulidade, por ineptidão da petição inicial.

*

Realizada audiência prévia foi proferido despacho saneador, no qual foi julgada improcedente a exceção dilatória de nulidade invocada, foi identificado o objeto do litígio e foram enunciados os temas da prova, sem que tenha sido apresentada reclamação.

*

Realizou-se a audiência final, após o que foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Pelo exposto, ao abrigo dos citados preceitos legais, o Tribunal decide julgar a presente ação improcedente, por não provada, absolvendo a Ré do pedido.

Custas pela Autora (art.º 527.º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil).

*

Registe e notifique.»

*

Não se conformando com a decisão, dela apelou a Autora, formulando, no final das suas alegações, as seguintes conclusões, que se reproduzem:

« I. A ora Recorrente interpõe recurso da sentença que considerou improcedente o pedido de pagamento de comissão por intermediação imobiliária, com fundamento no facto de o negócio ter sido concluído por outra agência. No entanto, tal entendimento não reflete a realidade dos autos,

tampouco o que foi considerado provado pelo Tribunal a quo, uma vez que foi desconsiderada a atuação essencial da Recorrente na captação e negociação com os compradores.

II. O Tribunal a quo reconheceu nos factos provados que a Recorrente desenvolveu atividades de promoção do imóvel, angariou interessados e participou diretamente nas negociações.

III. Tais factos evidenciam que a sua intervenção foi determinante para a concretização do negócio e não pode ser ignorada na apreciação do direito à comissão.

IV. A jurisprudência tem afirmado que a remuneração do mediador é devida sempre que se comprove um nexo de causalidade entre a sua atuação e a realização do negócio.

V. No caso em apreço, está demonstrado que a Recorrente teve um papel essencial na angariação e negociação, contribuindo para a formalização do contrato.

VI. O Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra (proc. n.º 704/12.5T2OBR.C1) confirma que, mesmo em regime de exclusividade, cabe à mediadora comprovar o nexo causal entre a sua atividade e a conclusão do negócio. Isto é, independentemente de outra agência ter finalizado a transação, a Recorrente gerou o interesse dos compradores e viabilizou o negócio.

VII O Tribunal da Relação de Lisboa (proc. n.º 28111/17.6T8.LSB.L1-6) reforça este entendimento ao concluir que a remuneração do mediador não exige a sua participação até ao fim das negociações, bastando que tenha conduzido as

partes a um ponto onde a conclusão do contrato se tornou viável.

VIII. Ainda que outra imobiliária tenha intervindo na fase final do processo, a introdução dos compradores no negócio e a mediação inicial da Recorrente demonstram a sua importância na aproximação entre vendedor e adquirente.

IX. O facto de ter sido outra agência a formalizar a venda não exclui o direito da Recorrente à comissão.

X. De acordo com a jurisprudência é admitida a repartição da comissão quando mais de um mediador contribui para o negócio, devendo ser feita de forma proporcional ao esforço de cada interveniente e à relevância do serviço prestado por cada um deles. O reconhecimento deste direito evita o enriquecimento sem causa da parte beneficiada pelo serviço prestado.

XI. Assim, considerando a relevância da atuação da Recorrente na mediação do negócio, impõe-se o reconhecimento do seu direito a uma comissão proporcional, em conformidade com a jurisprudência dominante e os princípios da boa-fé e da equidade.

XII A divisão da comissão é uma prática amplamente reconhecida no ramo imobiliário, especialmente quando duas ou mais imobiliárias contribuem para a concretização de uma venda. Neste caso, é necessário adotar um critério de repartição proporcional, garantindo que nenhuma das partes envolvidas na mediação fique prejudicada. Evitando, assim, que haja enriquecimento sem causa por parte de quem se beneficiou do serviço prestado.

XIII A partilha da comissão deve refletir o grau de intervenção de cada mediador. No presente caso, a Recorrente teve uma participação decisiva no negócio, pelo que se justifica a aplicação de um critério de repartição de

80/20. Este critério reflete a superior relevância da sua atuação em comparação com a da agência imobiliária associada à BB, testemunha nos presentes autos.

XIV O Tribunal da Relação de Coimbra, no Acórdão de 03.02.2015 (proc. 1399/11.9TBCLD.C1), reconheceu que o mediador tem direito à remuneração desde que a sua atividade tenha influenciado a conclusão do negócio. Não é indispensável que tenha participado em todas as fases das negociações, bastando que tenha aproximado as partes e contribuído para a sua concretização.

XV. Com o devido respeito, entende-se que o Tribunal *a quo* deveria ter reconhecido que o direito à comissão surge da efetiva participação da Recorrente na realização do negócio. Isto porque a sua intervenção foi determinante para que a venda se concretizasse, sendo erróneo afastar o direito à remuneração apenas pelo facto de uma outra mediadora ter participado nas negociações finais.

XVI. Ainda que a Recorrida tenha concluído o negócio com outra mediadora, isso não anula o papel fundamental desempenhado pela Recorrente na aproximação das partes. O contacto inicial entre comprador e vendedor resultou da atividade da Recorrente, sendo esta a causa principal do desfecho positivo do negócio.

XVII O Tribunal *a quo* deu como provado que a Recorrente obteve uma proposta inicial de 3.300.000 euros e acompanhou os compradores em diversas visitas ao imóvel. Além disso, foi a Recorrente que informou a Recorrida sobre a melhoria da proposta para 3.500.000 euros, demonstrando a sua participação ativa em todas as etapas do processo.

XVIII. Ficou ainda comprovado que o sócio-gerente da Recorrida expressou, em comunicação escrita, a sua concordância com a proposta apresentada pela

Recorrente. Além disso, reconheceu o direito ao pagamento da comissão estipulada, conforme resulta do documento n.º 8 da petição inicial. Tal facto confirma a existência de um acordo tácito entre as partes.

XIX. A decisão recorrida representa uma injustiça material, pois admite que a Recorrida beneficie dos serviços prestados pela Recorrente sem a correspondente contraprestação. Este entendimento contraria os princípios fundamentais da equidade e da boa-fé negocial, que exigem o reconhecimento do direito à remuneração pela intermediação realizada.

XX. A doutrina e a jurisprudência consolidada têm afirmado que o direito à comissão não depende exclusivamente da assinatura do contrato final. O critério relevante é a atividade desenvolvida pelo mediador para possibilitar a celebração do negócio, sendo esta a verdadeira origem da sua remuneração.

XXI. No presente caso, a Recorrente teve um papel essencial ao estabelecer o contacto inicial entre comprador e vendedor e ao contribuir significativamente para a negociação.

XXII Tais elementos são suficientes para fundamentar o direito à comissão, independentemente da intervenção posterior de outra agência imobiliária.

XXIII. Sempre que mais de uma imobiliária participa na intermediação de um negócio, a comissão pode ser repartida de forma proporcional ao esforço despendido por cada uma. A exclusão da Recorrente desse direito viola o princípio da justiça contratual e desvaloriza o trabalho efetivamente realizado.

XXIV A decisão do Tribunal a quo desincentiva o trabalho das agências de mediação imobiliária, pois permite que os seus serviços sejam aproveitados sem a correspondente compensação. Tal posicionamento cria um precedente

preocupante, comprometendo a segurança jurídica no setor da mediação imobiliária.

XXVO facto de a Recorrida ter celebrado posteriormente um contrato de mediação com outra imobiliária não elimina o direito da Recorrente à comissão. O que importa é a relação causal entre a sua atuação e a concretização do negócio, o que, no caso concreto, está amplamente demonstrado nos autos.

XXVI A solução jurídica mais adequada consiste no reconhecimento do direito da Recorrente à comissão proporcional ao serviço prestado. A sua atuação foi determinante para a conclusão da venda, pelo que é justo que seja remunerada de forma correspondente à sua intervenção.

XXVII. Embora a decisão recorrida tenha considerado provado que a Recorrente prestou serviços de mediação, acabou por ignorar as provas documentais e testemunhais que confirmam a sua participação efetiva na negociação. Tal contradição enfraquece os fundamentos da sentença e justifica a sua alteração em sede de recurso.

XXVIII. O Tribunal a quo reconheceu que a Recorrente desempenhou um papel na negociação do imóvel, embora tenha entendido que a formalização do negócio coube a outra imobiliária. Esse reconhecimento confirma que houve efetiva prestação de serviços por parte da Recorrente, o que gera o direito à respetiva remuneração. Assim, não se justifica afastar o direito à comissão apenas porque a transação foi concluída por uma terceira entidade.

XXIX. Dado o contributo substancial da Recorrente para a concretização do negócio, a repartição da comissão deve refletir o esforço despendido por cada interveniente. Atribuir 80% da comissão à Recorrente e 20% à outra imobiliária traduz uma divisão justa e proporcional, alinhada com a realidade dos factos. O não pagamento da comissão à Recorrente configuraria um

enriquecimento sem causa da Recorrida, violando princípios fundamentais do direito civil.

XXX. A sentença recorrida desconsiderou a importância da atividade da Recorrente na intermediação, tratando o seu trabalho como irrelevante para o desfecho do negócio. No entanto, o direito à remuneração do mediador decorre do contributo prestado para aproximar as partes e viabilizar o negócio, e não apenas do ato formal de assinatura do contrato. Esse entendimento é amplamente sustentado pela jurisprudência, que reconhece a importância da mediação imobiliária para a dinamização do mercado.

XXXI. Se a decisão for mantida, poderá criar um precedente prejudicial ao setor da mediação imobiliária, desincentivando o trabalho das imobiliárias e abrindo margem para práticas desleais. O reconhecimento da remuneração devida à Recorrente não se trata apenas de corrigir uma injustiça concreta, mas de reafirmar a proteção jurídica dos profissionais do setor. Valorizar o trabalho do mediador garante segurança jurídica e estabilidade nas relações comerciais.

XXXII. Diante do exposto, deve ser reformada a decisão recorrida, garantindo-se à Recorrente a parte proporcional da comissão imobiliária devida. Considerando que o valor da comissão corresponde a 5% do preço do negócio (€ 170.000,00), a Recorrente tem direito a 80% desse montante, ou seja, € 136.000,00. Essa solução respeita os princípios da equidade e boa-fé negocial, assegurando que cada parte receba a justa retribuição pelo serviço efetivamente prestado.

Termos em que requer-se a V. Exa. Meritíssimos Juízes Desembargadores do Venerando Tribunal da Relação de Évora, que revoguem a sentença recorrida, substituindo-a por outra que, reconhecendo o direito da Recorrente à comissão de mediação imobiliária, de terminando a sua repartição proporcional na proporção de 80% para a Recorrente no montante de €136.000,00, considerando a sua atuação determinante para a concretização

do negócio, garantindo assim a efetiva tutela do seu direito de crédito e impedindo o enriquecimento sem causa da Recorrida, condenando-a ao pagamento do valor devido, acrescido de juros de mora desde o vencimento da obrigação até ao seu integral pagamento, fazendo assim a acostumada JUSTIÇA!!!»

*

Contra-alegou a Apelada, pugnando pela improcedência da apelação, apresentando a seguinte conclusiva:

«1-Os presentes autos tiveram início com acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum.

2-Em síntese pedia a aí Autora, aqui Recorrente, a condenação da Ré, agora Recorrida, no pagamento da retribuição alegadamente acordada pelos serviços de mediação imobiliária que lhe foram alegadamente prestados, referente a prédio devidamente identificado nos autos, no montante de 218.325,00 €(duzentos e dezoito mil, trezentos e vinte e cinco Euros).

3-O pedido tem por base alegado serviço de mediação prestado, tendo por objecto o identificado imóvel, através dos quais foi celebrado o negócio de compra e venda entre esta e a interessada por si angariada, sendo assim, e na tese por si defendida, devida a remuneração acordada pelas partes.

4-A Ré, em tempo, contestou invocando nulidade e, bem assim, impugnando os factos alegados pela Autora, terminando a concluir pela necessária improcedência do pedido.

5-Foi analisada a questão da nulidade invocada, tendo a Autora apresentado resposta. Após foi realizada audiência prévia e foi proferido despacho saneador. No despacho em referência foi julgada improcedente a excepção invocada pela Ré, foi identificado o objecto do litígio e foram enunciados os temas da prova. Pretende-se com a acção saber se é devida a quantia peticionada pela Autora, pelos serviços de mediação imobiliária alegadamente prestados à Ré.

6-Foi realizada audiência de discussão e julgamento. Foram ouvidas as partes e as testemunhas arroladas e não prescindidas. Foram analisados os documentos juntos ao processo.

7-Discutida a causa o Tribunal considerou como provados os factos constantes de fls. 2 a 7 (pontos 1 a 28). Considerou, ainda, como não provados os factos constantes de fls 7 (alíneas a) a c)). Toda a prova produzida teve por base a fundamentação de facto constante de fls. 7 a 12 dos autos. Apresentados os factos a considerar é momento de aplicar o direito – fls. 12 a 28 da douta sentença objecto do presente recurso.

8-No passado dia 16 de Fevereiro de 2025 foi proferida sentença.

9-Tendo em atenção os fundamentos atrás transcritos entendeu o mui douto Tribunal considerar totalmente improcedente a pretensão apresentada pela Autora, absolvendo a Ré do pedido.

10-Na esteira do que defendeu ao longo do processo e na concordância quanto à decisão proferida a Ré entende ser de manter a sentença objecto dos presentes autos, em síntese, por contextualizar a questão, observando as provas produzidas, concluindo de forma consentânea com o direito a aplicar.

11-Porém, assim não entende a Autora. Por inconformada interpôs recurso (referência 51704994). Apresentou alegações (fls. 1 a 13) e conclusões de recurso (fls. 13 a 19).

12-Em síntese entende a Autora de que se verifica relação causal entre a actividade desenvolvida pela agora Recorrente – angariação e negociação – o despertar do comprador em resultado da sua mediação, o que deverá redundar na “divisão da comissão...” urgindo “aplicar o critério de repartição proporcional, evitando o enriquecimento sem causa da parte beneficiada pelo serviço prestado” (fls. 8 das alegações de recurso).

13-Com aplicação de critério 80/20%, “...considerando a actuação significativa da Recorrente na mediação do negócio,,,” não existindo para a Autora dúvidas de que “a intervenção da Autora foi mais importante para a conclusão do negócio do que a que foi realizada pela agência imobiliária ...” (fls. 9 do recurso interposto).

14-Por fim requer “a reforma da decisão recorrida, com o reconhecimento do direito da Recorrente à comissão proporcional, sugerindo-se a repartição na proporção de 80/20%, em conformidade com a actuação de cada interveniente...” (fls. 12 do recurso – alegações).

15-Antes de mais e, atentas as questões propostas sempre se dirá que:

A)-A Recorrente apresentou um pedido em sede de petição inicial:

-condenação da Ré no pagamento da retribuição acordada pelos serviços de mediação imobiliária que lhe foram prestados no montante de duzentos e dezoito mil trezentos e vinte e cinco euros. Valor acrescido de juros de mora

calculados à taxa legal desde a data da outorga da escritura de compra e venda até efectivo e integral pagamento.

B)-A Recorrente apresenta novo pedido em sede de recurso:

-“...requer-se a V^a. Ex^a. Meritíssimos Juízes Desembargadores do Venerando Tribunal da Relação de Évora, que revoguem a sentença recorrida, substituindo-a por outra que, reconhecendo o direito da Recorrente à comissão de mediação imobiliária, determinando a sua repartição proporcional na proporção de 80% para a Recorrente, no montante de cento e trinta e seis mil euros, considerando a sua actuação determinante para a concretização do negócio, garantindo assim a efectiva tutela do seu direito de crédito e impedindo o enriquecimento sem causa da Recorrida, condenando-a ao pagamento do valor devido, acrescido de juros de mora desde a data do vencimento da obrigação até ao integral pagamento...” (fls. 18 do recurso).

16-Ora,

a)-parece-nos evidente que estamos perante dois pedidos diferentes, o que não é legalmente viável.

b)-parece-nos, também, que a Autora está a recorrer de uma sentença que não existe – veja-se o que decide o Tribunal de primeira instância, veja-se o que a Autora pede ao Tribunal a quo e o que vem pedir ao Venerando Tribunal da Relação de Évora.

Repartição de comissão?

Numa proporção de 80-20%?

No montante de 136.000,00€?

Efectiva tutela do direito de crédito?

Enriquecimento sem causa da Ré? (que efectivamente pagou a comissão à mediadora que efectuou o trabalho).

17-A Recorrida está vinculada ao pedido efectuado e é relativamente a este que o Tribunal a quo se pronunciou.

18-Não pode agora a Recorrente acrescentar novos países ao mundo e acreditar que tudo permanece igual.

19-Não pode a Recorrente alterar o pedido ou a causa de pedir, compondo o litigio conforme entenda mais conveniente na defesa da sua tese e que o venha fazê-lo na fase de recurso depois de não ter colocado essas questões para apreciação em primeira instância, ao arrepio da estabilidade da instância, regra geral do nosso Código de Processo Civil, com sérias repercussões e um forte constrangimento para as partes e in casu com implicações na relação jurídica, que passará a ser diversa da controvertida (A Ré já efectuou o pagamento da comissão. Pagou à empresa que prestou os serviços em resultado da concretização do negócio e também esta teria que ser chamada a pronunciar-se uma vez que o valor agora peticionado foi por esta recebido).

20-Ora, com tal entendimento não pode a Recorrida concordar, sendo de considerar improcedente o recurso interposto, com todas as consequências legais.

21-Para além do mais,

22-A não concordância resulta da factualidade entendida como provada e não questionada pela Recorrente e, bem assim, da factualidade dada como não provada, que também não se mostra questionada pela Recorrente, aceitando-a como certa atenta a fundamentação que consta de fls. 7 a 12 da sentença proferida.

23-Aceitando-se os factos constantes de fls. 2 a 7 da decisão objecto do presente recurso, não se pode comprovar que tenha sido em consequência da actividade da Autora que o negócio de compra e venda do imóvel se veio a concretizar.

24-Na verdade a Ré celebrou um contrato, em regime de não exclusividade, com uma outra agência de mediação imobiliária, a quem pagou a totalidade da comissão acordada.

25-Essa agência de mediação apresentou proposta de mediação no valor de três milhões e meio de Euros que foi aceite pela Ré, vindo a compradora a liquidar um sinal no valor de setecentos e tinta e cinco mil euros e a celebrar a escritura de compra e venda no dia 25 de Maio de 2023, pelo valor de três milhões e quatrocentos mil euros – a diferença refere-se a equipamentos/recheios.

26-De realçar que o valor de venda acordado é superior e que o valor do sinal também é superior – tudo condições obtidas em resultado do trabalho desenvolvido pela mediadora que recebeu a comissão, por ter sido ela a realizar e, concluir, de forma perfeita o trabalho.

27-A Autora não aceitou o valor proposto pela aqui Recorrente e na ausência de concretização do negócio, a Ré continuou a promover o imóvel através de outras agências imobiliárias, na qual se inclui a sociedade denominada de “Exclusive Living”.

28-Sendo esta sociedade quem conseguiu a proposta que viria a ser aceite pela ora Recorrida, não tendo a Autora conseguido obter um acordo de vontades entre as partes no que se refere à celebração do negócio. Não alcançou acordo quanto a todos os pontos do negócio, nomeadamente quanto ao preço,

29-Esse acordo apenas aconteceu no seguimento da intervenção da sociedade denominada de “Exclusive Living”, que logrou a imprescindível aproximação de vontades, tendo sido por esta apresentada uma proposta de valor mais elevado.

30-De realçar que o mesmo acontece relativamente ao valor do sinal que aumenta substancialmente na proposta apresentada pela sociedade denominada de “Exclusive Living”. Passamos de quatrocentos e noventa e cinco mil euros para setecentos e trinta e cinco mil Euros.

31-Sendo certo que estamos a falar de negócios bem diferentes. Esta circunstância determina que se conclua no sentido de que não se verifica a condição de que dependia o reconhecimento do direito à remuneração.

32-“O que vale por dizer que, nos termos do disposto no artº. 19, da Lei nº. 15/2013, de 8 de Janeiro, no qual se define que a remuneração apenas é devida com a conclusão e perfeição do negócio, não se tendo concretizado o negócio nos termos em que foram propostos aquando da intervenção da Autora como mediadora não se verificam os pressupostos para o reconhecimento do direito à comissão.” (fls. 23 da sentença objecto do presente recurso).

33-Assim sendo, entende a Recorrida que não se pode concluir como demonstrado o nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a celebração do negócio.

34-Conforme resulta da doutrina e jurisprudência citada em se de alegações, para estabelecer-se o direito à remuneração acordada deve recorrer-se à teoria da causalidade adequada para definir a relação entre a actividade e o negócio efectivamente celebrado.

35-Isto é, “...para que haja tal nexo de causalidade tem que haver efectiva actividade da mediadora e essa actividade tem de ser causalmente adequada ao resultado que se veio a verificar, no sentido de esse resultado ser previsível segundo o referido juízo de prognose póstuma.” (fls. 25 de sentença).

36-E ainda que assim não fosse cabia à Autora o ónus da alegação e prova, o que não logrou conseguir.

37-O certo é que, perante a factualidade dada como provada e não questionada pela Autora não se verifica o nexo de causalidade adequada entre a actividade de promoção junto da potencial compradora (CC) e a celebração do contrato de compra e venda do imóvel.

38-Assim, deve concluir-se nos termos da douda sentença, ou seja, pela improcedência da acção na sua totalidade, absolvendo-se a aqui Recorrida do pedido.

Termos em que, sempre com o melhor e mais douto suprimento de V^{as}. Ex^{as}. deverá o recurso interposto ser considerado improcedente, por não provado, com a necessária absolvição da Ré, ora Recorrida, com todas as consequências legais, com o que se fará Justiça!»

*

II. QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos dos Artigos 635º, nº4 e 639º, nº1, do Código de Processo Civil, as conclusões delimitam a esfera de atuação deste Tribunal, limitação que não ocorre no que respeita à qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. Artigo 5º, nº3, do Código de Processo Civil).

Nestes termos, a questão a decidir consiste em apurar se e em que medida tem a Autora direito à comissão relativa a trabalho de mediação que alega ter realizado.

Colhidos que se mostram os vistos, cumpre decidir.

*

III. FUNDAMENTAÇÃO.

III.1. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

III.1.1. A sentença sob recurso considerou como provada a seguinte factualidade:

1. A Autora é uma agência de mediação imobiliária que se dedica à atividade de intermediação na venda de imóveis (cf. certidão do registo comercial com o código de acesso à certidão permanente 3537-1038-8359).

2. A Ré era proprietária do prédio urbano, denominado Lote n.º 1, composto por moradia unifamiliar com 3 pisos, destinada a habitação T4 com garagem e piscina, sito em Vale da Lapa, União de freguesias de Estômbar e Parchal, concelho de Lagoa (Algarve), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º ...96, inscrito na matriz cadastral sob o art.º ...95 o qual pretendia vender (cf. docs 1 juntos com a petição, cujo teor se dá por integralmente reproduzido).

3. Em data não concretamente apurada, a Autora contactou a Ré para promover a respetiva venda deste prédio urbano.

4. No dia 26.08.2021 a Autora solicitou à Ré que enviasse os documentos da propriedade para que fosse elaborado um contrato de mediação imobiliária (cf. doc. 13 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

5. O legal representante da Ré enviou à Autora fotos e plantas do prédio urbano (cf. doc. 13 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

6. Posteriormente, o colaborador da Autora, DD, teve uma reunião com o sócio-gerente da Ré, EE, na qual lhe entregou uma minuta do contrato de mediação imobiliária.

7. O sócio-gerente da Ré ficou com o documento e referiu que iria analisá-lo, não o tendo devolvido.

8. A Autora publicitou a venda do prédio urbano no seu website, através de anúncios e junto dos seus clientes.

9. FF e CC procuravam um prédio urbano para adquirir com características idênticas às daquele prédio urbano, tendo para o efeito contatado a agência imobiliária “Algarve Home Sales”, na qual era colaborador GG.

10. Este, sabendo da existência do prédio urbano através do website da Autora, contatou-a e acordou com esta uma parceria com vista à conclusão da respetiva compra e venda.

11. O colaborador da Autora DD acompanhou FF e CC nas visitas que realizaram ao prédio urbano, nas quais esteve por vezes presente o sócio-gerente da Ré, dando a conhecer a este as propostas enviadas por aqueles e contrapropostas (cf. docs 2 e 3 juntos com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

12. No dia 18.02.2022 o colaborador DD informou o sócio-gerente da Ré da obtenção de uma proposta de compra pelo valor de € 3.300.000,00 (cf. doc 4 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

13. Na mesma comunicação fez referência ao valor da comissão devida pela mediação (5% do valor da venda com IVA incluído) (cf. doc 4 junto com a pi, cujo teor se dá por reproduzido).

14. No dia 19.02.2022 o sócio-gerente da Ré respondeu dizendo concordar com a proposta e com o valor da comissão (cf. doc 5 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

15. No dia 14.03.2022 o colaborador da Autora enviou ao sócio-gerente da Ré uma minuta que redigiu do Contrato-Promessa de Compra e Venda do prédio urbano (cf. doc 6 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

16. No dia 18.03.2022 o sócio-gerente da Ré informou o colaborador da Autora que tinha sugestões de alterações que o seu advogado iria enviar ao advogado dos clientes na segunda-feira e quando tivesse notícias avisava (cf. doc 7 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

17. No dia 27.04.2022 o colaborador da Autora informou o sócio-gerente da Ré que os compradores tinham uma proposta no valor de € 3.500.000,00 (cf. doc 8 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

18. No mesmo dia informou a Mandatária da Ré do aumento da proposta, frisando a necessidade de o contrato-promessa de compra e venda ser celebrado com urgência (cf. doc 9 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

19. No dia 29.04.2022 o sócio-gerente da Autora manifestou à Mandatária da Ré surpresa por não ter recebido nenhuma resposta da mesma e informou que naquela manhã um colaborador confrontou o sócio-gerente da Ré que disse que “nem queria dar chance do nosso cliente de subir a proposta pelo mesmo valor” (cf. doc 10 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

20. A ilustre mandatária da Ré responde dizendo:

“Boa tarde,

Acredite que não sei o que lhe posso dizer.

Eu fiz uma pergunta e aguardo resposta.

Acredite também não sei trabalhar assim.

As conversas diretas entre compradores e vendedores dificultam claramente o nosso trabalho.

Com elevada estima e consideração,

HH

Advogada”. (cf. doc. 10 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

21. No dia 27.05.2022 o sócio-gerente da Autora questionou a Mandatária da Ré se já havia previsão para assinatura do contrato-promessa de compra e venda (cf. doc. 11 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

22. Esta respondeu que estava prevista para a semana seguinte (cf. doc. 11 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

23. No dia 09.06.2022 o sócio-gerente da Autora congratulou a Mandatária da Ré pela assinatura do contrato-promessa de compra e venda (cf. doc. 12 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

24. No dia 13.06.2022 o sócio-gerente da Autora questionou a Mandatária da Ré acerca do pagamento da comissão acordada, no valor de €177.500,00, a que esta respondeu dizendo que “Eu não tenho nenhuma informação para efetuar qualquer pagamento”, “Essa é uma questão a tratar com a outra agência, como me disse” (cf. doc 12 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

25. O sócio-gerente da Autora insistiu pelo pagamento da comissão e a Mandatária da Ré respondeu (...) “Desconheço o combinado” (...) “Falem entre agências e depois digam a quem deverá ser faturado o valor” (...) (cf. doc. 12 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

26. No dia 21.07.2020 a Ré celebrou com a sociedade de mediação imobiliária “Exclusive Living- Mediação Imobiliária, Lda.” contrato de mediação com vista à angariação de comprador para o prédio urbano, pelo preço de €3.500.000,00, em regime de não exclusividade, ficando acordado o

pagamento de uma comissão de 5% do preço incluindo IVA de 23% (cf. doc. junto em audiência de julgamento, cujo teor se dá por reproduzido).

27. O colaborador desta sociedade apresentou uma proposta de CC no valor de € 3.550.000,00, que foi aceite pelo sócio-gerente da Ré.

28. Por escritura pública de compra e venda, outorgada no dia 25.05.2023, no Cartório Notarial a cargo de II, a Ré declarou vender a CC, que aceitou comprar, pelo preço de €3.425.000,00, o prédio urbano composto por moradia unifamiliar de três pisos, destinada a habitação, com garagem e piscina, denominado Lote 1, situado em Vale da Lapa, União de Freguesias de Estômbar e Parchal, concelho de Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa, sob o n.º ...96 e inscrito na matriz sob o art.º P...95, declarando a Ré que na venda teve intervenção a mediadora imobiliária “Exclusive Living- Mediação Imobiliária, Lda”, titular da licença número 7516-AMI (doc junto com a refª 13082782, cujo teor se dá por reproduzido).

III.1.2. O Tribunal Recorrido considerou a seguinte factualidade não provada:

a) o sócio-gerente da Ré não assinou o documento alegando não ter consigo o carimbo da empresa, comprometendo-se a entregá-lo à Autora, assinado e carimbado, nos dias seguintes;

b) em resultado da atuação da Autora foi apresentada a proposta que foi aceite pela Ré;

c) apenas os colaboradores da Autora e da sociedade “Algarve Homes Sales” tiveram atuação que levou à celebração da escritura pública de compra e venda do prédio urbano.

III.2. Apreciação jurídica.

Não tendo sofrido impugnação a matéria de facto provada, é em face dos factos considerados na decisão recorrida que cumpre reapreciar a decisão de mérito.

Vejamos então.

Não vem controvertido no presente recurso que está em causa o exercício da atividade de mediação imobiliária, a que se dedica a Autora, que tem como objeto social a atividade de mediação imobiliária, em território nacional (ponto 1 dos factos provados) – a Autora visa obter a condenação da Ré no pagamento de determinada quantia com fundamento na prestação de serviços de mediação imobiliária.

O contrato de mediação imobiliária, que se encontra regulado pela Lei n.º 15/2013, de 08.02, a qual entrou em vigor em 01.03.2013 (art.º 45.º, n.º 1) e revogou o DL n.º 211/2004, de 20.08. foi adequadamente caracterizado pelo Tribunal Recorrido, pelo que aqui apenas cabe, com interesse para a boa decisão da causa, salientar que nos termos do disposto no artigo 16.º, n.º 1 do referido diploma, na redação introduzida pelo DL n.º 102/2017, de 23.08, estipula-se quanto à forma que “é obrigatoriamente reduzido a escrito”, prevendo o n.º 2 do mesmo preceito os elementos que deve conter

obrigatoriamente.

E que se trata de contrato oneroso, dele devendo constar as condições da remuneração, podendo ainda ser acordado um regime de exclusividade.

A inexistência de contrato reduzido a escrito gera, pois, como referiu o Tribunal Recorrido, a respetiva 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).

Sendo nulo o contrato, 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.

No caso, não existindo dúvidas de que o contrato de mediação não foi assinado pela ora Ré, importa, em face dos factos provados, analisar a inalegabilidade do incumprimento do formalismo contratual, por verificação de uma situação de abuso do direito, por parte da Ré.

A propósito das inalegabilidades formais, Menezes Cordeiro, depois de dar nota de ter defendido “não ser possível um bloqueio direto, ex bona fide e na base da confiança, da alegação de nulidades formais”², afirma, no entanto, que “a persistência da nossa jurisprudência e confrontados com casos nos quais a via da inalegabilidade permite uma solução justa e imediata, enquanto o circunlóquio pela responsabilidade civil se apresenta problemático, entendemos rever a nossa posição. Assim, em casos bem vinculados, admitimos hoje que as próprias normas formais cedem perante o sistema, de tal modo

que as nulidades derivadas da sua inobservância se tornam verdadeiramente inalegáveis”. Mas – acrescenta – “as inalegabilidades formais não podem ser abandonadas ao sentimento ou à deriva linguística dos “casos clamorosos contrários à Justiça”. Apesar da dificuldade há que compor, para elas um modelo de decisão. (...) A inalegabilidade aproxima-se, assim, do venire, requerendo como ele: - a situação de confiança; - a justificação para a confiança; o investimento de confiança; - a imputação de confiança ao responsável que irá, depois, arcar com as consequências. Todavia, tratando-se de inalegabilidades formais, teríamos de introduzir, ainda, três proposições: - devem estar em jogo apenas os interesses das partes envolvidas; nunca, também os de terceiros de boa-fé; - a situação de confiança deve ser censuravelmente imputável à pessoa a responsabilizar; - o investimento de confiança apresentar-se-á sensível, sendo dificilmente assegurado por outra via”. E conclui: “Nessa altura, a tutela da confiança impõe, ex bona fide, a manutenção do negócio vitimado pela invalidade formal. Summo rigore, passará a ser uma relação legal, apoiada no artigo 334.º em tudo semelhante à situação negocial falhada por vício de forma”.

Também no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7.03.2019 [Processo n.º 499/14.8T8EVR.E1.S1, Relatora, Conselheira Rosa Tching, dgsi] se entendeu:

“I. O abuso de direito, na modalidade do venire contra factum proprium, tem como pressuposto a existência de uma situação objetiva de confiança, cuja relevância é aferida pelo necessário para convencer uma pessoa normal e razoável, colocada na posição do confiante, e de um elemento subjetivo, ou seja, a criação, na pessoa do confiante, de uma confiança legítima e justificada.

II. A paralisação da invocabilidade da nulidade por vício de forma, com base num censurável venire contra factum proprium, só de admitir em casos excecionais ou de limite, a ponderar casuisticamente, atentas as razões de interesse público de certeza e segurança do comércio jurídico que estão subjacentes às disposições legais respeitantes à forma.

III. Em consonância com esta orientação geral, a jurisprudência tem admitido a paralisação da invocabilidade da nulidade por vício de forma, designadamente, quando é claramente imputável à parte que quer prevalecer-se da nulidade a culpa pelo desrespeito das regras legais que impunham a celebração do negócio por determinada forma qualificada ou quando a conduta das partes, sedimentada ao longo de período temporal alargado, se traduziu num escrupuloso cumprimento do contrato, sem quaisquer pontos ou focos de litigiosidade relevante, assumindo aquelas inteiramente os direitos e obrigações dele emergentes e criando, com tal estabilidade e permanência da relação contratual, assumida prolongadamente ao longo do tempo, a fundada e legítima confiança na contraparte em que se não invocaria o vício formal, verificado aquando da celebração do ato”³.

O abuso do direito só se revela, pois, num exercício manifestamente contrário à boa-fé exigível. E se assim é, pela própria definição que nos surge no artigo 334º do Código Civil, importará acentuar e acrescentar que o comportamento contraditório definidor de uma situação abusiva definível como venire contra factum proprium nulli conceditur, exige nessa contraditoriedade o mesmo excesso manifesto e uma responsabilidade efetiva pela criação de uma situação de confiança, alicerçada nesse comportamento contraditório e aceite, pela contraparte, na sequência de num juízo de normalidade e adequação entre o comportamento (factum proprium) e a sua aceitação como gerador (da situação de) confiança. Acresce que, se sempre assim é, nos casos em que se suscita o problema da inalegabilidade de um vício formal, desde logo atendendo às razões fundantes da observação da forma no negócio jurídico, a excecionalidade do venire, ou seja, do abuso do direito, é ainda mais vincada, não podendo prescindir da efetiva contribuição do alegante para a celebração do negócio viciado, ou melhor, da sua efetiva contribuição para o vício do negócio e, é claro, para a criação de uma situação de confiança na contraparte.

No caso importa atentar que se demonstrou que:

- No dia 26.08.2021 a Autora solicitou à Ré que enviasse os documentos da propriedade para que fosse elaborado um contrato de mediação imobiliária (cf. doc 13 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

- O legal representante da Ré enviou à Autora fotos e plantas do prédio urbano (cf. doc 13 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

- Posteriormente, o colaborador da Autora, DD, teve uma reunião com o sócio-gerente da Ré, EE, na qual lhe entregou uma minuta do contrato de mediação imobiliária;

- O sócio-gerente da Ré ficou com o documento e referiu que iria analisá-lo, não o tendo devolvido;

- A Autora publicitou a venda do prédio urbano no seu website, através de anúncios e junto dos seus clientes;

FF e CC procuravam um prédio urbano para adquirir com características idênticas às daquele prédio urbano, tendo para o efeito contactado a agência imobiliária “Algarve Home Sales”, na qual era colaborador GG;

- Este, sabendo da existência do prédio urbano através do website da Autora, contactou-a e acordou com esta uma parceria com vista à conclusão da respetiva compra e venda;

- O colaborador da Autora DD acompanhou FF e CC nas visitas que realizaram ao prédio urbano, nas quais esteve por vezes presente o sócio-gerente da Ré, dando a conhecer a este as propostas enviadas por aqueles e contrapropostas

(cf. docs 2 e 3 juntos com a petição, cujo teor se dá por reproduzido);

- No dia 18.02.2022 o colaborador DD informou o sócio-gerente da Ré da obtenção de uma proposta de compra pelo valor de € 3.300.000,00 (cf. doc 4 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido);

- Na mesma comunicação fez referência ao valor da comissão devida pela mediação (5% do valor da venda com IVA incluído) (cf. doc 4 junto com a pi, cujo teor se dá por reproduzido);

- No dia 19.02.2022 o sócio-gerente da Ré respondeu dizendo concordar com a proposta e com o valor da comissão (cf. doc 5 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido);

- No dia 14.03.2022 o colaborador da Autora enviou ao sócio-gerente da Ré uma minuta que redigiu do Contrato-Promessa de Compra e Venda do prédio urbano (cf. doc 6 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido);

- No dia 18.03.2022 o sócio-gerente da Ré informou o colaborador da Autora que tinha sugestões de alterações que o seu advogado iria enviar ao advogado dos clientes na segunda-feira e quando tivesse notícias avisava (cf. doc 7 junto com a petição, cujo teor se dá por reproduzido).

Perante tais factos não pode validamente pôr-se em dúvida que a Ré criou na Autora uma situação de confiança manifestando a sua vontade de negociar, intervindo ativamente nas visitas ao prédio, respondendo e aceitando propostas apresentadas pela Autora enquanto mediadora, criando essa certeza na Autora de que validava a sua atividade de mediação imobiliária e dos seus colaboradores no âmbito da promoção da venda do imóvel em causa nos autos - ou seja, a Ré fez crer à contraparte que o contrato celebrado era

formalmente válido, para que a mesma exercesse a sua atividade, o que a Autora fez, confiando no comportamento da Ré, vindo posteriormente esta pedir a declaração de nulidade daquele contrato.

Neste contexto, a invocação posterior da nulidade do contrato de mediação por falta da sua assinatura, pela Ré, única parte à qual seria, em abstrato, lícita, tal invocação, como vimos, excede clara e manifestamente os limites da boa fé, tornando, consequentemente, ilegítima tal arguição.

Assim, a nulidade invocada por falta de cumprimento das formalidades apontadas deve improceder.

*

*Não sendo nulo o contrato, é sabido que para que a mediadora imobiliária tenha direito à remuneração incumbe-lhe, nos termos do disposto no artigo 342º do Código Civil, a alegação e prova de factos que permitam estabelecer **o nexo causal entre a atividade de mediação desenvolvida por aquela e a concretização do negócio levada a cabo pelo comitente**⁴.*

*Efetivamente, de acordo com o preceituado no nº1 do artigo 19º da Lei 15/2013, a remuneração da empresa mediadora é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado **pelo exercício da mediação**. Como escreve, Hígina Castelo, in Regime Jurídico da actividade de mediação imobiliária Anotado, 2015,p.121: “ A conclusão do contrato visado perfeito não marca apenas o momento em que a remuneração é devida, sendo mais do que isso, uma circunstância sem a qual não nasce para o mediador o direito à remuneração”.*

Ora, foi precisamente por ter entendido que a Autora não demonstrou o nexo causal entre a atividade de mediação que desenvolveu e o negócio que foi celebrado que na decisão recorrida se concluiu pela improcedência da pretensão da Autora.

Ali se escreveu, efetivamente, e a este propósito:

“(...) Pelo exposto, ainda que posteriormente as negociações se tenham desenrolado com uma terceira sociedade de mediação imobiliária, dúvidas não restam de que a Autora deu a conhecer o imóvel à compradora.

Porém, já não se comprova que tenha sido em consequência da atividade da Autora que o negócio de compra e venda do imóvel se veio a celebrar.

Na verdade, segundo ficou provado, que a Ré havia celebrado com uma outra agência de mediação imobiliária um contrato de mediação imobiliária, em regime de não exclusividade, com um preço de venda de €3.500.000,00.

Essa agência de mediação imobiliária apresentou uma proposta de aquisição de €3.550.000,00 que foi aceite pela Ré, vindo a compradora a liquidou um sinal correspondente ao contrato-promessa de compra e venda em junho de 2022, no valor de €735.000,00 e a celebrar a escritura de compra e venda em 25.05.2023 pelo valor de €3.450.000,00 (a diferença refere-se a equipamento/recheio).

Este valor diverge do que havia sido objeto de negociação e de proposta apresentada pela sociedade Autora de €3.300.000,00, na comunicação enviada em 18.02.2022.

Na altura, essa proposta foi aceite pela Ré, apesar de posteriormente a ter rejeitado, vindo a mesma a apresentar uma proposta de €3.500.000,00, que também não foi aceite pela vendedora.

Evidenciando-se que, na sequência da falta de acordo quanto à concretização do negócio, a Ré continuou a promover o imóvel através de outras agências imobiliárias, nas quais se incluiu a sociedade Exclusive Living.

Logrando esta obter a apresentação de uma proposta pela compradora, no valor de €3.550.000,00, sendo €735.000,00 pagos no contrato-promessa de compra e venda, acabando a compra e venda do imóvel por ser celebrada por um valor final de €3.425.000,00.

Em suma, se por um lado ficou demonstrado ter a Autora cumprido as obrigações a que se obrigou no contrato de mediação imobiliária celebrado com a Ré de encontrar um interessado para o imóvel, no seguimento das diligências e da mediação promovida pela Autora não chegou a haver um acordo de vontades entre as partes no que se refere à celebração do negócio.

Designadamente, por não ter sido alcançado um acordo, nos termos do art.ºs 405.º e 406.º do Código Civil, quanto a todos os pontos ou aspetos do negócio, em concreto quanto ao preço, uma vez que nunca houve uma aceitação da proposta apresentada por esta que permitisse concluir pela formação de um contrato, nos termos do artºs 224.º e 232.º do Código Civil.

Esse acordo apenas ocorreu, no seguimento da intervenção e da mediação promovida pela mediadora acima identificada (Exclusive Living) que, sem prejuízo de não ter ficado demonstrado ter sido quem primeiro angariou a cliente interessada, logrou essa aproximação de vontades, tendo sido apresentada através desta uma proposta num valor superior que acabou por

ser aceite pela Ré.

Note-se que, também quanto ao sinal a pagar, verificamos diferenças, já que no contrato-promessa de compra e venda redigido pela Autora teria um valor de €495.000,00, resultando da escritura de compra e venda que no que foi celebrado com aquela sociedade de mediação foi obtido um sinal de €735.000,00, o que também terá pesado na aceitação da Ré.

Pelo que se conclui que, materialmente, o negócio que foi celebrado e que se consubstanciou na compra e venda realizada no dia 25.05.2023 não foi o mesmo que era visado e que foi objeto da mediação desenvolvida pela Autora.

Em sentido idêntico, o Ac. do TRL de 24.11.2022, acessível em www.dgsi.pt, que acompanhamos de perto.

A circunstância do negócio celebrado não corresponder ao que foi mediado pela Autora e em relação ao qual se demonstrou não ter chegado a haver acordo, tendo presente que no caso não existia qualquer regime de exclusividade na mediação, leva-nos a concluir que, não obstante a prática de atos de mediação pela Autora e o cumprimento da obrigação de meios a que se vinculara, não se verifica a condição ou álea de que dependia o reconhecimento do direito à remuneração.”

Entendemos, não obstante o teor dos argumentos apresentados pelo Tribunal Recorrido, que, diversamente do ali decidido, foi também, na sequência da atividade da ora Autora que foi concretizada a venda.

Na verdade, os factos demonstram que a Autora desenvolveu atividade causal para a venda, tendo praticado atos correspondentes à divulgação, negociação, apresentação e aceitação de propostas conducentes à aproximação da

vendedora e dos compradores, até em termos de valores de venda, pois o valor final que acabou por constar da escritura é até inferior ao proposto pela ora Autora.

Não se negando a atividade da outra mediadora que acabou por constar na escritura de compra e venda do imóvel aos clientes que a Autora apresentou à Ré, e a inexistência de exclusividade na mediação, importa considerar que a Autora desenvolveu atividade relevante e causal para a conclusão do negócio.

Como se decidiu no Acórdão da Relação de Lisboa de 04.06.2024, proferido no âmbito do processo n.º 1563/21.2YIPRT.L1, “[c]onforme se afirma, com pertinência, na jurisprudência acima citada, não é necessário demonstrar que a atuação da autora seja a causa exclusiva da celebração do contrato de compra e venda, nem que a mediadora tenha participado em todos os eventos da cadeia de factos que levaram à conclusão do negócio, irrelevando outrossim que os termos finais do contrato tenham derivado de negociações diretas entre os interessados que a mediadora pôs em contacto, como é o caso.”

Saliente-se, ainda, por de relevância para o caso em apreço que, “no caso de existir concorrência de atividade por parte de duas empresas mediadoras, que conduziu à realização da transação mediada, a comissão devida, prevista no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, se nada tiver sido convencionado, deve ser repartida equitativamente por ambas as empresas – artigo 400.º do Código Civil –, de modo proporcionado à contribuição da atividade de cada uma para o êxito do contrato celebrado.”⁵

No caso, temos efetivamente intervenção de duas empresas mediadoras na concretização do mesmo negócio de compra e venda do imóvel em questão, sendo que a intervenção de ambas as mediadoras foi causal para a concretização do negócio, pois a compradora foi cliente da Autora, que fez as diligências até encontrar o comprador que veio a comprar o imóvel, por um valor declarado na escritura inferior ao proposto.

Existiu aqui, por conseguinte, uma concorrência de esforços, de atividade específica entre duas mediadoras na concretização de um único contrato de compra e venda de imóvel.

Como distribuir a remuneração devida pela mediação?

A Lei n.º 15/2013 regula no seu artigo 19.º a remuneração da empresa referindo como regra que «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» - seu n.º 1 -, mas não regula casos como o presente em que há concorrência de atividade de duas mediadoras casual para o sucesso do contrato visado pela atividade de mediação.

Se nada tiver sido estipulado entre as mediadoras ou se não resultar provado, em caso de litígio, o modo de repartição da comissão, cumpre lançar mão do disposto no n.º 1 do artigo 400.º do Código Civil, onde se prescreve que «A determinação da prestação pode ser confiada a uma ou outra das partes ou a terceiro; em qualquer dos casos deve ser feita segundo juízos de equidade, se outros critérios não tiverem sido estipulados».

A solução natural será a divisão em partes iguais se não existirem motivos para distinguir a atividade de cada empresa e valorizar mais uma que outra. Neste sentido pronunciou-se o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 16 de outubro de 2007, no processo n.º 408/05.5TBCTB.C1 (Jorge Arcanjo), «4. A lei não prevê expressamente o concurso de mediadores, devendo entender-se que, uma vez concluído o negócio com a intermediação de mais de um mediador, a remuneração será paga a todos e em partes iguais, salvo convenção em contrário», bem como Fernando Batista de Oliveira quando refere que «...não prevendo a lei o “concurso de mediadores”, a melhor

solução, nesta situação de intervenção/participação de vários mediadores para a conclusão do negócio visado, parece ser a “salomónica”, de remunerar todos eles em partes iguais. A não ser, é claro, que tenha sido convencionada outra forma de remuneração»⁶.

“O princípio da igualdade conduz a esta solução.

Mas tal princípio também deve orientar uma divisão diversa, se o caso o justificar, pois, como referiu Claus-Wilhelm Canaris, o «...reconhecido postulado da justiça, de tratar o igual de modo igual e o diferente de forma diferente, de acordo com a medida da sua diferença: tanto o legislador como o juiz estão adstritos a retomar “consequentemente” os valores encontrados, “pensando-os, até ao fim”, em todas as suas consequências singulares e afastando-os apenas justificadamente, isto é, por razões materiais – ou, por outras palavras: estão adstritos a proceder com adequação».

E é o caso.”

A intervenção causal da Autora no contrato, não pode deixar de considerar-se mais importante que a da terceira mediadora – publicitou o imóvel, estabeleceu contacto com a compradora, aproximou as partes relativamente ao preço, acabando o imóvel por ser vendido à pessoa que apresentou à Ré.

Face ao exposto, é de concluir que existindo concorrência de atividade por parte de duas empresas mediadoras, que conduziu à realização da transação mediada, a comissão devida, se nada tiver sido convencionado, deve ser repartida por ambas as empresas de modo proporcionado à contribuição da atividade de cada uma para o êxito do contrato celebrado.

No caso, pelo que fica ponderado, afigura-se proporcionado ao caso fixar a repartição da comissão a receber pela Autora em 65% do estipulado no contrato de mediação.

E não se diga, como faz a Ré, que a Autora formula, em recurso, um pedido diferente – trata-se do mesmo pedido com a manifestação de pretensão de procedência parcial do mesmo, em face da comprovação de uma situação de concorrência de atividade de mediadoras.

Procede, pois, parcialmente, a apelação.

IV. DECISÃO

Considerando o exposto, acordam em julgar o recurso parcialmente procedente, e em consequência, em revogar a sentença recorrida e condenar-se a Ré a pagar à Autora sessenta e cinco por cento da comissão acordada para os serviços de mediação imobiliária que lhe foram prestados, acrescida de juros legais desde a data da celebração da escritura, até integral pagamento.

Custas da ação e do recurso na proporção do decaimento por Autora e Ré 527º, nº1 do Código de Processo Civil).

Registe e notifique.

*

Évora, 25.06.2025

Ana Pessoa

Francisco Xavier

Maria João Sousa e Faro

1. Da exclusiva responsabilidade da relatora. [↵](#)

2. Tratado de Direito Civil V, Parte Geral, 2.^a Reimpressão da Edição de maio/2005, Almedina, 2011, pgs. 280, 282 e 292 [↵](#)

3. Cf ainda o recente Acórdão da Relação do Porto de 08.04.2024, proferido no âmbito do processo n.º 15581/21.7T8PRT.P1 e toda a jurisprudência e doutrina no mesmo citada. [↵](#)

4. Cf. Acórdão da Relação de Guimarães de 06.06.2024, proferido no âmbito do processo n.º 7302/22.3T8VNF.G1, no qual se analisa situação semelhante à dos autos, concluindo-se pela improcedência [↵](#)

5. Cf. o Acórdão da Relação de Coimbra de 28.01.2020, proferido no âmbito do processo n.º 77/19.5T8FIG.C1 [↵](#)

6. Manual de Mediação Imobiliária, Almedina, 2019, pág. 375 [↵](#)