## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

| Processo | Data do documento | Relator |
|---|---|---|
| 404/18.2T8AVV.G1 | 9 de julho de 2020 | José Amaral |

## DESCRITORES

Contrato de mediação imobiliária > Validade > Direito à remuneração

---

## SUMÁRIO

1) No documento escrito que formaliza o contrato de mediação imobiliária, é obrigatório mencionar a identificação das características do bem imóvel a vender que constitui o seu objecto material (artº 16º, nº 2, alínea b), da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro).

2) A omissão desse requisito constitui nulidade atípica (nº 7, do citado artigo), visto que não pode ser arguida pela mediadora nem conhecida em seu benefício mas está, no mais, sujeita ao regime geral (pode ser arguida por qualquer outro interessado, a todo o tempo e é de conhecimento oficioso).

3) Constando o imóvel mencionado no contrato como sendo uma moradia, com certa área coberta, determinada localização, inscrito na matriz sob um artigo urbano e com uma descrição predial, não é aquele nulo por se ter apurado (embora dele não conste) que, além de existir um processo de legalização de obras na Câmara, o prédio é, afinal, composto por mais dois artigos rústicos mas menor a sua área coberta, pois que nenhuma dúvida sobre a sua identificação concreta se suscitou às partes, designadamente no decurso da promoção e angariação, não parecendo assim ter sido ofendido, em grau relevante, o núcleo essencial (certeza e segurança) da norma jurídica em causa.

4) E mesmo que se entendesse verificada a nulidade, sempre a pretensão da cliente em prevalecer-se dos seus efeitos nela fundados redundaria em abuso de direito (artº 334º, CC), uma vez que a insuficiência aludida não obstou à actividade mediadora nem à celebração do contrato-promessa de compra e venda com o terceiro angariado.

5) Com a redacção dada (em matéria de direito à remuneração) à norma do nº 1, do artº 19º, da referida Lei (diversa, na forma e nos elementos normativos, do precedente artº 18º, nº 1, e respectiva alínea b), do Decreto-Lei nº 211/2004, alterado pelo Decreto-Lei nº 69/2011), o legislador quis, no seu primeiro segmento, estabelecer como imperativa a regra de que a remuneração típica desta espécie contratual é devida apenas (ou seja, só se constitui) com a conclusão e perfeição do negócio visado – sem prejuízo da possibilidade de as partes acordarem o seu pagamento/vencimento em momento antecipado (artº 440º, CC), como é o da celebração do contrato-promessa.

6) Mas admitiu também, no segundo segmento, a possibilidade de as partes convencionarem uma outra

remuneração específica, devida designadamente com a celebração do contrato promessa, que não se identifica com aquela, nem portanto, se conexiona com a conclusão e perfeição do negócio visado antes se constitui como uma justa contrapartida sinalagmática da satisfação proporcionada ao cliente obrigado a pagá-la pela celebração daquele e compensa especialmente a mediadora pelo seu desempenho, até aí, sendo, portanto, logo devida em função do estado de evolução do negócio mediado traduzida na outorga da promessa.

7) A estipulação de pagamento da remuneração correspondente à conclusão e perfeição do negócio visado (não concretizado) logo na ocasião do contrato-promessa e como devida em função da outorga deste mas que não obedeça àqueles pressupostos e finalidades específicos é nula.

8) Tendo sido incluída no contrato de mediação uma cláusula em cujo nº 1 se estabelece que "A remuneração estipulada nesta Cláusula só é devida" pela cliente à mediadora "se esta encontrar interessado que concretize o negócio visado com o presente contrato de mediação imobiliária", em cujo nº 2 consta que aquela "é obrigada a pagar a título de remuneração" a esta "como contraprestação pelos serviços previstos ["diligenciar para conseguir obter interessados na compra do imóvel identificado na Cláusula anterior, pelo preço de € 235.000,00" e "desenvolver acções de promoção, publicitação, prospecção e recolha de informações sobre o negócio"], o valor de 5%" e tendo-se acoplado, em seguida a este nº 2, um ponto que diz "1. A remuneração acordada no número anterior é paga nos seguintes termos: Na data da celebração do contrato promessa compra e venda do negócio visado com o presente contrato de mediação imobiliária", pode tal estipulação questionar-se como de sentido duvidoso quanto ao querido e pretendido pelas partes, consequentemente, quanto ao seu enquadramento na citada norma do nº 1, do artº 19º, e respectiva validade.

9) Concluindo-se, porém, em face do teor literal da cláusula, das regras de interpretação dos contratos e das circunstâncias fácticas apuradas, que as partes não quiseram convencionar, além da que seria devida pela concretização, concluída e perfeita, do negócio visado (1ª parte do nº 1 do artº 19º) uma outra e diversa remuneração específica (2ª parte da mesma norma) conexa com a outorga do contrato-promessa realizado, a consequência a daí retirar é que quiseram apenas antecipar para este momento o prazo de vencimento.

10) Tendo, por isso, a remuneração acordada sido paga mas não se tendo concretizado o negócio prometido porque os promitentes decidiram dá-lo sem efeito, deve a mediadora restituir à cliente a remuneração antecipadamente recebida.

**Fonte:** http://www.dgsi.pt