Tribunal da Comarca de ····· Meritíssimo Juiz de Direito

Abel S. – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda, NIF ·····, com sede em ·····.,

intenta acção declarativa com processo comum, contra

José S., natural da fregusia de ·····, concelho de ·····,

NIF ·····, e mulher Maria Luisa S., natural da freguesia de

·····, concelho de ·····, NIF ·····, residentes na Rua ·····, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

Os Factos

01 A autora é uma sociedade comercial que se dedica à mediação imobiliária

– doc. 1

02 O réu marido enviou à autora a carta junta a doc. 2, cujo teor aqui se dá inteiramente reproduzido, datada de 6.3.2006.

A Ré pretendia arrendar um escritório na cidade do Porto.

03 A autora veio a ser incumbida pelo réu marido, por telefone, para promover a venda urgente de uma sua fracção autónoma a que corresponde o apar- tamento 7-B do prédio descrito na C.R. Predial de Silves, sob o nº. 1407-T, tendo ambos acordado que o preço do apartamento seria de € 75.000.

04 Nessa ocasião, informou o Réu de que a comissão que cobraria pelos servi- ços de mediação imobiliária a prestar era de 5% sobre o valor do imóvel a

vender, pelo que, no caso vertente, seria de € 3.750, como consta do seu site.

05 O Réu concordou verbalmente com esta proposta.

06 Aquando de uma deslocação ao Algarve o representante da autora informou o réu da necessidade de subscreverem um contrato, o que todavia não che- gou a acontecer, não tendo os réus assinado o doc. 3 junto.

07 Após aquele telefonema, a autora começou de imediato a diligenciar no sentido de encontrar um interessado na compra, tendo mostrado o aparta- mento a potenciais compradores, acabando assim por, mercê do esforço de- senvolvido, conseguir um interessado na aquisição do apartamento.

08 Na sequência disso a autora comunicou ao réu a situação, tendo-se este des- locado ao Algarve, com a ré, para contacto pessoal com o interessado na compra.

09 A autora enviou ao réu marido o fax de doc. 4 e contrato-promessa de doc.

5, cujos teor aqui se dão por inteiramente reproduzidos.

10 Esse contrato-promessa foi o resultado de contactos tidos pela autora, quer com o réu marido, quer com o promitente comprador.

11 Em resposta a essa documentação o réu marido enviou à autora umas alte- rações ao clausulado do referido contrato promessa.

12 Após essa resposta, a autora deu conhecimento do novo texto do promitente comprador, tendo este aceite as alterações, pelo que a autora combinou, quer com o réu marido, quer com o promitente comprador, uma reunião em Lisboa no Restaurante Roma, pela 11.00 horas – a 25.3.2006, para tra- tarem do negócio.

13 No dia 24.3.2006, o réu marido telefonou a Abel S., representante da au- tora, dizendo que não iria comparecer ao encontro do dia seguinte, uma vez que tinha arranjado um outro comprador.

14 O representante da autora recebeu esse telefonema quando já se encontrava a caminho de Lisboa.

15 O representante da autora compareceu no local combinado com o promi- tente comprador e aí aguardaram pelos réus por mais de uma hora, tendo

a não comparência dos réus deixado a autora numa posição muito delicada perante o promitente-comprador.

16 Tanto mais que o promitente comprador estava confiante na concretização do negócio.

17 A autora, com a deslocação a Lisboa do seu representante efectuou despesas no montante de € 200 (docs. 5).

O Direito

Estamos perante «um contrato de mediação imobiliária cuja perfeição formal teria sido impedida pelo réu, apelante subordinado, ao não assinar o documento que o titularia (e ao invocar depois a inexistência e nulidade desse negócio), con- trato esse, apesar de tudo, cumprido pela Autora e cujo êxito foi frustrado pelo Réu ao desistir do negócio com o interessado encontrado por aquela, depois de haver ajustado e acordado nas cláusulas do respectivo contrato-promessa de compra e venda (já que a mediação se destinava à venda de uma fracção autónoma perten- cente ao Réu).

A mediação imobiliária, nos termos do art. 2º da L nº.15/2013 de 8.2, consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes,de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mes- mos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.

Tal contrato de mediação está sujeito a forma escrita, da qual deverão constar obrigatoriamente a identificação das partes, o objecto e condições do exercício da mediação, a forma da remuneração e o prazo de duração do contrato (art. 16º do referido DL).

A inobservância da forma escrita gera a nulidade do contrato (art. 16º/5). Como entendeu o STJ em acórdão de 5.6.96 (cujo sumário é acessível pela In-

ternet em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf> ), o mediador fica tão só incumbido de dili- genciar no sentido de encontrar interessados para certo negócio e preparar depois a sua conclusão; obriga-se a uma actividade, não a um resultado, embora este seja para si desejável, na medida em que corresponde ao seu próprio interesse de lucro. (...)

Sendo o contrato de mediação invocado inequivocamente nulo por falta de forma escrita, prescreve o nº. 1 do art. 227º do CC que “quem negoceia com ou- trem para conclusão de um contrato deve, nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa-fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte”.

A celebração de um contrato (nulo) pode desencadear a responsabilidade civil por culpa na formação desse contrato, se a causa da nulidade for imputável a uma das partes e se esta, violando a confiança criada na contraparte, desistir da sua formalização.

A generalidade da doutrina mais autorizada tem entendido que esta indemni- zação cobre apenas os danos negativos do contrato, ou seja, os danos que o lesado não teria sofrido se não contratasse e não pode exceder o limite do interesse con- tratual positivo, isto é, do benefício que a conclusão do contrato traria à parte pre- judicada nas suas expectativas (vide A. Varela, Das Obrigações em Geral, I vol., 5ª ed., pág.261-262; P. Lima/A. Varela, CC Anot., vol. I, 3ª ed., pág. 215; Mota Pinto, Cessão da Posição Contratual, 1982, pág. 457 e segs.; Galvão Teles, Direito das Obrigações, 6ª ed. pág.65; Francesco Benatti, A ResponsabilidadePré-Contratual,

1970, pág. 174-176; Enzo Roppo, O Contrato, pág. 108).

No entanto, esta posição não recolhe o beneplácito da unanimidade; com efeito, não falta quem admita que se a conduta culposa consistir na violação do dever de conclusão do negócio, a sua responsabilidade deva tender para a cobertura do interesse positivo (ou de cumprimento); neste sentido, Vaz Serra (RLJ 110, pág.

276) que, partindo e sustentando embora aquela posição de restrição da indemni- zação ao interesse negativo, concede que se a culpa in contrahendo estiver na vio- lação de um dever de conclusão de um contrato, derivado da relação de negociação, seja de indemnizar o interesse de cumprimento.

Aliás, P. Lima e A. Varela, se bem que alinhando entre os que limitam o ressarcimento ao interesse negativo, não deixam de referir o princípio geral de que a ninguém deve ser lícito aproveitar dos actos que pratique em violação das regras de boa-fé, contido no nº. 2 do art. 275º do CC (cfr. ob. e loc. cit.); assim, tal como se a verificação da condição for impedida, contra as regras da boa-fé, por aquele a quem prejudica, a condição for impedida, contra as regras da boa-fé, por aquele a quem prejudica, a condição se tem por verificada (dolus pro impleta conditione), também se o contrato de mediação não for formali- zado e concluído por culpa – em violação de boa-fé – de uma das partes, esta não deva disso beneficiar, designadamente na limitação da medida da sua res-

ponsabilidade indemnizatória; proscreve-se, pois, a proibição do benefício do infractor.

Do mesmo modo que a “sabotagem” da condição efectuada pela parte interes- sada na sua não verificação equivale à sua verificação, também a não formalização do contrato de mediação imputável a uma das partes não pode beneficiar esta.

Nesta mesma linha, o STJ, no referido acórdão de 5.6.96, entendeu que “o mediador só terá direito a retribuição (normalmente traduzida numa comissão) se, por efeito da actividade desenvolvida, vier a alcançar-se a celebração do contrato querido pelo comitente ou também porventura, se o contrato deixar de ser cele- brado por desistência ou má-fé do comitente”.

No caso em apreço, após contacto telefónico do Réu, a Autora iniciou diligên- cias com vista a encontrar interessado na aquisição da fracção autónoma que aquele se propunha vender; tais diligências iniciaram-se mesmo sem a assinatura pelos RR (que a Autora pedira) do documento que titularia esse contrato de mediação e de- certo porque a Autora confiava que essa assinatura seria efectuada.

Tendo encontrado um interessado na aquisição, foram discutidos os termos do contrato-promessa, tendo aquele concordado com as alterações propostas pelo Réu.

E depois de ter sido marcada uma reunião entre todos – à qual ele anuiu – o Réu comunicou que desistia desse negócio e que tinha arranjado um outro comprador.

*Termos em que, e nos mais de Direito que Vossa excelência douta- mente suprirá, deve a presente acção ser julgada procedente por provada e, em decorrência, ser o R. condenado a pagar ao A. a quantia de € 3.950 (€ 3.750 + € 200), acrescidos e juros de mora a contar da citação, custas, condigna procuradoria e demais cominações legais.*

Valor da Acção: € 3.950

Junta: procuração forense, 5 documentos e documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça.

Rol de testemunhas: nome, profissão e morada. O Advogado