Processo n.º 1011/2022/RN

Reclamante:

Reclamada:

SUMÁRIO

1º. *A atividade de mediação imobiliária é hoje legalmente definida como a que consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis – Cf artigo 2º-1, da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro;*

2º. *O mediador não age por conta do comitente, nem no interesse deste, pelo que a imparcialidade lhe impõe o dever de se comportar, perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios e de modo a evitar danos para qualquer deles, nomeadamente deverá avisar ambas as partes quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não) [Cfr. Lacerda Barata, Ob. Cit., 198];*

3º. *Quando o contrato de mediação celebrado entre a reclamada e os promitentes vendedores do imóvel teve lugar estava já em vigor a Lei n.º 15/2013 que estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, o qual, no seu art.º 17.º, estabelece os deveres da mediadora para com os clientes e destinatários (neste caso os aqui reclamantes), prevendo nas alíneas c) e d) no seu nº 1 os deveres de "propor aos destinatários os negócios de que for encarregada, fazendo uso da maior exatidão e clareza quanto às características, preço e condições de pagamento do imóvel em causa, de modo a não os induzir em erro", e o de "comunicar imediatamente aos destinatários qualquer facto que possa pôr em causa a concretização do negócio visado";*

4ª. *A Reclamada mostrou aos reclamantes o imóvel em causa bem sabendo que estes desconheciam se o mesmo possuía ou não licença de utilização e se a mesma era necessária para aprovação do crédito, negociou as condições para aquisição do imóvel e os termos do contrato promessa, sem nunca os alertar de que o imóvel não dispunha de licença de utilização e incentivando na outorga da contrato de promessa de compra e venda, com as respetivas obrigações assumidas, situação que teria evitado caso, oportunamente, tivesse alertado para tal circunstância;*

5º. A reclamada não cumpriu nos termos do contrato de mediação a que estava obrigada, nomeadamente o que resulta do disposto no art. 17º da Lei n.º 15/2013, pelo que incumbe à mesma indemnizar os reclamantes no montante peticionado.

I – Relatório

1.1. Os Reclamantes pretendem que a reclamada seja condenada a pagar-lhes uma indemnização no valor de €3.500 (três mil e quinhentos euros) pelos danos causados.

1.2. A causa de pedir e o pedido não foram objeto de alteração pelo que o seu conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

1.3. A Reclamada, nos termos do artigo 14º do Regulamento do Triave, apresentou **Contestação** oral da qual resultou o seguinte:

"A requerida apresenta os meios e prova sobre os factos alegados pelos requerentes, fazendo prova através de testemunhas as quais já se encontram nos autos, os quais estiveram sempre no desenvolvimento do processo. Quanto às demais provas que podem surgir no decorrer da diligência será requerido para uma boa decisão da causa.".

II- Objeto do litígio

O objeto do litígio (ou o *thema decidendum*) corporiza-se na questão de saber se assiste ou não aos reclamantes o direito de serem indemnizados pela reclamada, em virtude dos danos que alegam terem sofrido, nos termos do instituto da responsabilidade civil.

III- Saneador

A audiência arbitral realizou-se com a presença dos Reclamantes e da Reclamada, representado pela sua ilustre Mandatária com procuração que juntou aos autos.

Foi promovida a Tentativa de Conciliação (nos termos do artigo 11º do Regulamento do Triave) tendo a mesma se frustrado em virtude de as partes na audiência não se terem mostrado disponíveis para uma composição amigável do litígio.

O processo é também o próprio e as partes legítimas e capazes.

Não há nulidades, exceções ou outras questões prévias a conhecer.

Passa-se de imediato à apreciação do mérito do pedido.

IV- <u>Fundamentação</u>

<u>Da Fundamentação de Facto</u>

<u>4.1. Factos provados</u>

Atendendo às alegações fáticas dos reclamantes e da reclamada, aos elementos carreados para os autos e às provas produzidas em audiência, consideram-se provados, de entre os que são essenciais para o objeto do litígio e para as questões relevantes para a decisão da causa, os seguintes factos:

a) A reclamada é uma empresa que está autorizada (e se dedica) à denominada "mediação imobiliária" - facto que se julga provado com base na consulta realizada no portal da justiça e com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

b) O objeto social da reclamada consiste na mediação imobiliária, promoção e gestão de imóveis, serviços de consultoria financeira e imobiliária, avaliação imobiliária, compra e venda de ativos, gestão de património, compra e venda de imóveis e intermediário de crédito a título acessório- facto que se julga provado com base na consulta realizada no portal da justiça;

c) Nessa qualidade, em 05-08-2020, celebrou com os proprietários, através da colaboração da sua angariadora imobiliária, um contrato escrito de mediação imobiliária ("*nos termos da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro*"), tendo por objeto a promoção e mediação da venda de uma fração autónoma destinada a habitação, sendo constituída por 5 divisões assoalhadas, com uma área aproximada de 459 m2, sito na descrito na Conservatória do Registo Predial de com licença de construção n.º emitida pela Câmara Municipal de 19.05.2017 e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º da freguesia de facto que se julga provado com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

d) O preço de mediação de venda acordado pelas partes foi de €235.000,00

(duzentos e trinta e cinco mil euros) - facto que se julga provado com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

e) Os promitentes vendedores comprometeram-se a pagar à Reclamada a título de remuneração a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio seria efetivamente vendido acrescido de IVA à taxa legal em vigor - facto que se julga provado com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

f) a pagar, 50% após a celebração do contrato promessa e o remanescente na celebração da escritura, documento particular autenticado ou conclusão do negócio - facto que se julga provado com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

g) O sobredito contrato de mediação foi celebrado por 6 meses contados a partir da sua celebração (05-08-2020), com renovação automática por iguais e sucessivos períodos de tempo, salvo denúncia de qualquer das partes, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo facto que se julga provado com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

h) A reclamada celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil no valor de €150.000,00 com a apólice n.º ' através da seguradora facto que se julga provado com base no contrato de mediação imobiliária junto pela reclamada a 08.07.2022;

i) Os reclamantes em setembro de 2020 assinaram um contrato promessa de compra e venda sobre o imóvel melhor identificado em c), figurando, em tal contrato como promitentes compradores e os proprietários identificados em c) como promitentes vendedores – facto que se julga provado com base no **doc. n.º 1** junto com a reclamação;

j) O contrato identificado em h) foi integralmente redigido pela reclamada e entregue aos reclamantes para que o assinassem sem que os promitentes vendedores estivessem presentes - facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes e da testemunha da reclamada,

k) Os reclamantes, a título de sinal e princípio de pagamento do preço prometido vender transferiram para a conta indicada na cláusula segunda do contrato promessa de compra e venda a quantia de 3.000,00 (três mil euros) – facto que se julga provado

com base no doc. n.º 1 junto com a reclamação e com base no **doc. n.º 5** junto pela reclamada;

l) No site da reclamada o imóvel identificado em c) foi publicitado para venda como "moradia T4 em fase de acabamentos" – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes e do legal representante da reclamada;

m) A reclamada comprometeu-se, enquanto intermediária de crédito a título acessório, a auxiliar os reclamantes para obtenção de crédito para aquisição do imóvel identificado em c) – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes e do legal representante da reclamada;

n) Para o efeito os reclamantes procederam à entrega da documentação solicitada à intermediária de crédito indicada pela reclamada, que solicitou aprovação de crédito junto de 3 instituições bancárias – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes e da testemunha

o) Após o pagamento do sinal pelos reclamantes para a conta dos promitentes vendedores, estes não mais contactaram a reclamada, motivo pelo qual o contrato promessa de compra e venda não foi por estes assinado – facto que se julga provado com base nas declarações dos reclamantes, do legal representante da reclamada e da testemunha da reclamada

p) A reclamada redigiu comunicação datada de abril de 2021 para os reclamantes remeterem para os promitentes vendedores a solicitar a devolução do sinal pago de €3.000,00 (três mil euros) pelo facto de não se ter celebrado o contrato de compra e venda do imóvel identificado em c) – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes e admitido pela reclamada e com base no **doc. n.º 1** junto pela reclamada;

q) Os promitentes vendedores não devolveram aos reclamantes o valor por estes pago a título de sinal – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes e não contrariado pela reclamada;

r) Os promitentes vendedores não pagaram à reclamada 50% do sinal por aqueles recebido como resultava do contrato de mediação imobiliária entre ambos celebrado – facto que se julga provado com base no depoimento do legal representante da

reclamada;

s) Os reclamantes deram conhecimento à reclamada que viviam na cidade da Maia e que decorrente da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel identificado em c) venderam a habitação onde residiam – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes;

t) Os reclamantes entre dezembro de 2020 e junho de 2021 tiveram de passar a residir na habitação dos pais do reclamante e realizavam cerca de 100 km diários durante esse período em deslocação entre tal habitação e o local de trabalho sito na cidade da – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes;

u) À data da celebração do contrato promessa de compra e venda a filha dos reclamantes tinha cerca de 7 anos de idade e a situação descrita em r) causou-lhe graves perturbações emocionais – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes;

v) Os reclamantes, decorrente do facto de terem vendido o imóvel onde residiam na cidade da e terem ficado sem qualquer imóvel seu para habitar, ficaram desgastados e emocionalmente fragilizados – facto que se julga provado com base no depoimento dos reclamantes;

w) Os reclamantes despenderam a quantia de €670,00 (seiscentos e setenta euros) em renda de uma arrecadação para colocar os bens móveis e €400,00 (quatrocentos euros) no transporte dos bens para a referida arrecadação e desta para a nova habitação que posteriormente adquiriram na cidade de

4.2 Factos não provados

a) Que a reclamada tivesse dado conhecimento aos reclamantes que o imóvel objeto do contrato promessa de compra e venda se tratava de um terreno para construção;

b) Que a compra e venda do imóvel identificado em c) dos factos provados não se concretizou porque os reclamantes não obtiveram aprovação de crédito à habitação por não terem apresentado fiadores;

V- <u>Motivação</u>

O juiz ou o árbitro não tem o dever de pronúncia sobre toda a matéria alegada, tendo antes o dever de selecionar apenas a que interessa para a decisão, levando em consideração a causa (ou causas) de pedir que fundamenta(m) o pedido formulado pelo autor (cfr. artigos 596º n.º 1 e 607º n.º 2 a 4, do CPC, na redação da Lei n.º 41/2013, de 26/6) e consignar se a considera provada e/ou não provada.

Segundo o princípio da livre apreciação da prova, o Tribunal baseia a sua decisão, em relação às provas produzidas, na sua íntima convicção, formada a partir do exame e avaliação que faz dos meios de prova trazidos ao processo e de acordo com a sua experiência de vida e de conhecimento das pessoas (cfr. artº. 607º n.º 5 do C.P.C, na redação da Lei n.º 41/2013, de 26/6). Somente quando a força probatória de certos meios se encontra pré-estabelecida na lei (v.g. força probatória plena dos documentos autênticos - cfr. artº. 371º, do C.C) é que não domina na apreciação das provas produzidas o princípio da livre apreciação.

No caso concreto, este Tribunal alicerça a sua convicção nas provas apresentadas pelos reclamantes, designadamente nas declarações prestadas em audiência de julgamento, assim como pelas declarações prestadas pelo legal representante da reclamada e das testemunhas por si indicadas, recorrendo ainda ao exame dos documentos juntos ao processo pelas partes e, ainda, à consideração de factos instrumentais que resultaram da instrução e discussão da causa (artigo 5.º n.º 2 alínea a) do CPC).

Para além do que já se deixou consignado em relação a cada decisão que integra o elenco de factos julgados provados, com a indicação dos concretos meios de prova que levaram à fixação de tal matéria de facto, importa assinalar que os reclamantes, nas suas declarações de parte, revelaram ter um conhecimento concreto e, portanto, preciso sobre os contratos realizados e o pagamento solicitado, o que levou o Tribunal

a considerar as suas declarações para efeitos da formação da convicção quanto aos factos provados do ponto 4.1 *supra*.

No caso, o Tribunal alicerça a sua convicção nas provas apresentadas (ou não) por ambas partes e, concretamente, no caso dos autos, nos documentos juntos pelas partes e não impugnados, designadamente o contrato de mediação celebrado entre os reclamantes e os promitentes vendedores em conjugação com as declarações prestadas pelos reclamantes e pelo legal representante da reclamada em audiência e depoimentos das testemunhas

Convenceu-se o Tribunal por um lado que não foi dado a conhecer aos reclamantes factos relevantes que colocariam em causa a concretização do negócio visado, desde logo que em causa não estava uma "habitação em fase de acabamentos" mas sim um terreno para construção.

Por outro lado tendo a reclamada publicitado o imóvel no seu sítio da internet como habitação em fase de acabamentos e redigido o contrato promessa de compra e venda e portanto proposto aos reclamantes o negócio objeto do presente litígio e sabendo, como admitido pelo legal representante da reclamada, que os promitentes vendedores não estavam a facultar toda a documentação necessária, cabia-lhe, por um lado, maior exatidão e clareza quanto à publicitação das características do imóvel e, por outro lado, assegurar que o contrato promessa de compra e venda era assinado e lido a ambas as partes contraentes, o que não aconteceu.

VI- Fundamentação de Direito

«O **contrato de mediação** pode definir-se como o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição (neste sentido C. Lacerda Barata, Contrato de Mediação, em Estudos do Instituto de Direito do Consumo, I, 192. Sobre mediação, cfr. ainda L. Brito Correia, Direito Comercial, I, 202 e 203; Pessoa Jorge, O Mandato sem Representação, 231 e segs e M. Helena Brito, O Contrato de Concessão Comercial, 6, 7 e 112 e segs).

A atividade de mediação imobiliária é hoje legalmente definida como a que

consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis – Cf artigo 2º-1, da Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro.

São assim elementos caracterizadores deste contrato: (i) Obrigação de aproximação de sujeitos; (ii) atividade tendente à celebração do negócio; (iii) imparcialidade; (iv) ocasionalidade; (v) retribuição.

Posto isto sempre se dirá que a atividade do mediador consiste, essencialmente, na prática de atos materiais, tendentes a favorecer o encontro de eventuais contraentes e a celebração do negócio em causa.

Essa atividade tem, pois, carácter necessariamente pluridirecional, dirigindo-se a um resultado que envolve, pelo menos, duas pessoas [Cfr. Lacerda Barata, Ob. Cit., 193].

Por outro lado, o mediador não age por conta do comitente, nem no interesse deste.

A imparcialidade impõe ao mediador o dever de se comportar, perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios e de modo a evitar danos para qualquer deles, nomeadamente deverá avisar ambas as partes quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não) Cfr. Lacerda Barata, Ob. Cit., 198].»4.

Assinale-se desde já e *en passant,* que o direito de denúncia ou não renovação do contrato é bilateral, ou seja, a própria mediadora, mercê das circunstâncias que lhe são comunicadas, designadamente de que os promitentes vendedores não lhe pagaram a remuneração de 50% correspondente a 5% do preço do negócio e que estes não facultavam à reclamada a documentação solicitada e que, por último, não mais o conseguiram contactar para que procedesse à assinatura do contrato promessa de compra e venda, poderia e deveria, ela própria denunciar o contrato de mediação, o que não fez.

Ao invés protelou a situação, levando a que os reclamantes concretizassem

a venda da habitação onde residiam e pedissem simulações de crédito junto de instituições bancárias bem sabendo que, ainda que estas fossem aprovadas, estava em causa somente um terreno para construção, contrariamente ao que resulta do contrato de mediação celebrado.

Por outro lado, sabendo a reclamada das limitações ou circunstâncias em que os promitentes vendedores pretendia celebrar o contrato de compra e venda, designadamente que em causa estava tão somente um terreno para construção, deveria dar conta aos reclamantes ou outros interessados que surgissem, o que também não o fez.

Como referido, o mediador não age por conta do comitente, nem no interesse deste, pelo que a imparcialidade lhe impõe o dever de se comportar, perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios e de modo a evitar danos para qualquer deles, nomeadamente deverá avisar ambas as partes quando conheça alguma circunstância, relativa ao negócio, capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não) [Cfr. Lacerda Barata, Ob. Cit., 198].

Quando a mediação teve lugar estava já em vigor a Lei n.º 15/2013 que estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, conformando-o com a disciplina constante do Decreto -Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, que transpôs para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno.

Este diploma, no seu art.º 17.º, estabelece os deveres da mediadora para com os clientes e destinatários (neste caso os aqui reclamantes), prevendo nas alíneas c) e d) no seu nº 1 os deveres de "propor aos destinatários os negócios de que for encarregada, fazendo uso da maior exatidão e clareza quanto às características, preço e condições de pagamento do imóvel em causa, de modo a não os induzir em erro", e o de "comunicar imediatamente aos destinatários qualquer facto que possa pôr em causa a concretização do negócio visado".

O mesmo diploma, no seu art.º 7º e anexo 1º, prevê a obrigatoriedade das empresas de mediação imobiliária estabelecidas em território nacional possuírem seguro destinado a garantir a responsabilidade civil por danos patrimoniais

causados no exercício da atividade, o qual se destina a assegurar, no mínimo, o pagamento de indemnizações para ressarcimento dos danos patrimoniais, causados a terceiros, decorrentes de ações ou omissões das empresas de mediação imobiliária ou dos seus representantes legais e colaboradores, ou do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da atividade.

O conceito de terceiros tal como vem definido no nº 5 do seu art.º 7, abrange todos os que, em resultado de um ato de mediação imobiliária, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação imobiliária.

Assim, o próprio regime jurídico da atividade de mediação prevê a responsabilização da mediadora por atos ou omissões dos seus representantes ou colaboradores que determinem danos patrimoniais, não só àqueles com quem contratou (responsabilidade contratual), mas a terceiros (responsabilidade extracontratual).

Existia por parte da reclamada o dever de "com a maior exatidão e clareza" informar os reclamantes designadamente quanto às características do imóvel em causa, de modo a não os induzir em erro", e o de lhes "comunicar imediatamente qualquer facto que pudesse pôr em causa a concretização do negócio visado.

Como resulta do facto provado sob a alínea l), o imóvel identificado em c) foi publicitado para venda como "moradia T4 em fase de acabamentos", nada se referindo quer no anúncio quer no contrato quanto à ausência de licença de utilização, documento que a reclamada, porque atuando igualmente como intermediária de crédito, sabia ser fundamental para a aprovação do crédito pretendido pelos reclamantes.

Não restam dúvidas de que a Reclamada não teve o cuidado exigível em apurar a situação do imóvel, permitindo que os reclamantes celebrassem o contrato promessa com o promitente vendedor e lhe entregassem a quantia de € 3.000,00 (três mil euros) a título de sinal, bem sabendo que não reuniam as condições necessárias para aprovação do crédito, enviando ainda assim a documentação para análise bancária.

A Reclamada mostrou aos reclamantes o imóvel em causa bem sabendo que estes desconheciam se o mesmo possuía ou não licença de utilização e se a mesma era necessária para aprovação do crédito, negociou as condições para aquisição do imóvel e os termos do contrato promessa, sem nunca os alertar de que o imóvel não dispunha de licença de utilização e incentivando na outorga da contrato de promessa de compra e venda, com as respetivas obrigações assumidas, situação que teria evitado caso, oportunamente, tivesse alertado para tal circunstância.

A falta de diligência legalmente exigível, causou danos aos reclamantes que se traduziram, designadamente, no pagamento de renda de uma arrecadação para colocar os bens móveis, no valor de €670,00 (seiscentos e setenta euros) e €400,00 (quatrocentos euros) no transporte dos bens para a referida arrecadação e desta para a nova habitação que posteriormente adquiriram na cidade de

conforme resulta dos factos provados em k) e w).

Destarte, houve, pois, negligência por parte da reclamada mediadora que foi a causa dos danos provocados na esfera dos reclamantes.

Existe, portanto, nexo de causalidade entre a conduta da reclamada e danos indicados pelos reclamantes.

Dir-se-á que tais danos resultaram do contrato promessa (que não se efetivou) e não da conduta da mediadora. A verdade é que foi essa conduta que levou à celebração do mesmo contrato, não podendo, por isso deixar de se considerar que a reclamada não cumpriu os termos do contrato de mediação, a que estava obrigada, nomeadamente o que resulta do disposto no art. 17º da Lei n.º 15/2013.

Pelo que incumbe à mesma indemnizar os reclamantes no montante peticionado.

VII- DECISÃO

Termos em que, com base nos fundamentos expostos, julgo a ação totalmente procedente e consequentemente, condeno a reclamada a pagar aos reclamantes a quantia de €3.500,00 (três mil e quinhentos euros).

O valor do processo fixa-se em **€3.500,00 (três mil e quinhentos euros)**, *nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 296º e 297º n.º 2 do CPC.*

Não há lugar à condenação em custas por as mesmas não serem devidas nos termos do artigo 16º do regulamento do Triave.

Notifique-se as partes com cópia da decisão, depositando-se original da mesma no Triave nos termos e para os efeitos do já mencionado regulamento.

Guimarães, 18 de agosto de 2022.

A Juiz-Árbitro,

Andreia Ribeiro

(Andreia Ribeiro)