



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Processo: 1420/10.8YXLSB

Relator: Tomás Nuncio

Descritores: Mediação Imobiliária
Dissolução Societária
Objeto Social
Contrato Nulo

Data da Decisão: 08-02-2017

Sumário: I. No contrato de mediação imobiliária, a prestação da empresa mediadora apenas se considera satisfeita, em princípio, com a concretização do negócio visado por aquele contrato, porque a esse fim ou resultado tende a atividade de mediação; a prestação da empresa consiste em conseguir um interessado ou terceiro que concretize o dito negócio, não se tratando de uma prestação duradoura.

II. Com a dissolução societária da empresa mediadora, os elementos, objeto social e fim lucrativo são modificados, visto que o objeto passa a consistir, em exclusivo, na atividade liquidatária e o fim deixa de se traduzir na obtenção ou fito do lucro, passando a ser a realização da partilha dos bens sociais ainda existentes: o liquidatário tem, em geral, os deveres, os poderes e responsabilidade dos membros do órgão de administração da sociedade e deve, além do mais, “*ultimar os negócios pendentes*” (cfr. artigo 152.º, n.º 1, e n.º 3, al. a), do Código das Sociedades Comerciais).

III. Tendo sido deliberada a dissolução da sociedade, não pode a mesma celebrar quaisquer contratos de mediação imobiliária, de novo, porquanto estes extravasam o seu objeto social, a finalidade da liquidação e os poderes do seu representante/liquidatário, sob pena de nulidade (contrato *contra legem* - cfr. artigo 294.º do Código Civil).

IV. Contudo, um (assim celebrado) contrato nulo não o torna inexistente, pois o negócio existe como ato realizado, fundando-se uma “*relação de liquidação*”. O contrato nulo não configura um “*nada jurídico*”, uma realidade que se esfumou sem deixar rasto, mas algo de existente (embora de errada perfeição), visto que tal realidade existencial se revela pelo instituto da conversão a que alude o artigo 293.º do Código Civil.

V. Declarado nulo o contrato de mediação imobiliária, se a empresa mediadora tiver desenvolvido a sua prestação, ou seja, se, por efeito adequado da sua atividade de promoção, o negócio aí visado for concluído, o outro contraente é obrigado a restituir o valor acordado para a



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

remuneração, porque é impossível restituir o serviço prestado pela empresa, e esse é o valor correspondente (cfr. artigo 289.º, n.º 1, do Código Civil).

I. Relatório

AA- Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. (em liquidação), intentou a presente ação declarativa de condenação, na forma sumária, contra **BB**, pedindo a condenação da Ré a pagar à Autora a quantia de € 18 332,14 (dezoito mil, trezentos e trinta e dois euros e catorze cêntimos), acrescida de juros de mora que, calculados à taxa de 4 % sobre a quantia de € 15 050,00 (quinze mil e cinquenta euros), se vencerem a partir de 21 de junho de 2010 até integral pagamento.

Alegou factos tendentes a sustentar a responsabilidade civil contratual da Ré, ao não pagar a contraprestação devida pelos serviços prestados pela Autora na mediação da venda de um imóvel, no âmbito de relação contratual estabelecida entre ambas as partes (contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária de 1 de outubro de 2009), os quais resultaram na angariação de um interessado para a aquisição do imóvel em apreço.

Pessoal e regularmente citada, a Ré contestou com vista à sua absolvição da instância, por via da procedência da exceção dilatória da ilegitimidade (ativa e passiva).

Alegou, em suma, que não ocorreu e jamais existiu uma relação contratual entre a sociedade demandante e a Ré, uma vez que assinou um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária com uma outra sociedade, que não a primitiva Autora, desconhecendo inclusive as pessoas dos gerentes, agentes ou funcionários daquela empresa. De outro passo, à data da realização da escritura de compra e venda da fração autónoma identificada nos autos, em 7 de janeiro de 2010, a Ré havia já perdido o direito de recompra da referida fração, pelo que não retirou qualquer lucro da mesma alienação. Não celebrou, assim, qualquer negócio de compra e venda que tivesse sido mediado pela empresa petionária.

Exercido o contraditório, a primitiva Autora respondeu com vista à improcedência da aludida matéria excetiva, invocando, em síntese, não apenas o seu interesse direto na propositura da presente ação, por ter sido parte interveniente no contrato subjacente à lide, como também a responsabilidade pelo pagamento - a cargo exclusivo da Ré - da retribuição devida pela prestação dos serviços de mediação imobiliária em causa.

A defesa também arguiu a falta de autenticidade do documento de fls. 7 (junto pela primitiva Autora com a petição inicial), bem como do documento de fls. 91 e 91 verso (junto pela mesma parte com a resposta à contestação), no respeitante, designadamente, à discrepância quanto a datas, letra manuscrita, caligrafia e assinaturas atribuídas à Ré.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Tal como suscitou a nulidade do contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária datado de 1 de outubro de 2009 (ou de 8 de outubro de 2009), por ter sido celebrado após a dissolução da sociedade Autora, verificada por deliberação de 30 de agosto de 2009 (cfr. certidão permanente de fls. 92 a 94) - requerendo a defesa, a final, a condenação da Autora como litigante de má fé.

No seguimento do despacho prolatado em 4 de junho de 2016 (a fls. 143), foi solicitada à Conservatória do Registo Comercial de Lisboa documentação relacionada com as declarações prestadas pela gerência quanto ao ativo e passivo da primitiva Autora.

Na sequência do cumprimento do disposto no artigo 5.º, n.º 4, da Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, bem como da sanção da falta de personalidade judiciária da primitiva Autora e regularização do patrocínio forense - a Autora foi substituída pela generalidade ou conjunto dos seus sócios, **CC**, **DD**, **EE** e **FF**, legalmente representados em juízo pelo liquidatário **CC** - teve lugar a audiência prévia, no âmbito da qual o Tribunal julgou improcedente a exceção dilatória deduzida, identificou o objeto do litígio, enunciou os temas da prova e apreciou os requerimentos probatórios.

Depois da realização da prova pericial requerida, teve lugar a audiência final com a observância do formalismo legal, em duas sessões, conforme das atas consta.

A presente instância mantém a sua regularidade formal, nada obstando a que se aprecie do mérito da causa.

As questões a resolver prendem-se, no essencial, com os aspetos seguintes:

- A existência/autenticidade da relação contratual estabelecida entre a primitiva Autora e a Ré, no âmbito de um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária celebrado em 1 de outubro de 2009, sendo devido o pagamento à Autora da retribuição correspondente, por parte da Ré, após a angariação de um adquirente de bem imóvel;

- O desinteresse efetivo da Ré perante a realização da escritura pública definitiva, após esgotado o prazo para o exercício do seu direito de recompra do referido imóvel;

- No caso de autenticidade do contrato celebrado em 1 de outubro de 2009, a sua eventual nulidade por força do disposto no artigo 294.º do Código Civil, por haver sido outorgado após a deliberação da dissolução da primitiva Autora, de 30 de agosto de 2009, extravasando a finalidade da liquidação e os poderes atribuídos ao respetivo liquidatário.

II. Fundamentação de facto e sua motivação

Discutida a causa, com interesse para a respetiva decisão, o Tribunal considera provados os factos seguintes:

1. A primitiva Autora era uma sociedade comercial por quotas que tinha por objeto o exercício da atividade de mediação imobiliária;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

2. Resulta da certidão permanente da primitiva Autora (cfr. documento de fls. 92 a 94) que esta sociedade se encontra dissolvida e com encerramento da liquidação, com o registo deste encerramento realizado junto da Conservatória do Registo Comercial e resultante da inscrição * (Ap. ** de 24 de setembro de 2010);

3. (...) A correspondente matrícula foi cancelada oficiosamente na data de 1 de outubro de 2010 (inscrição * - cfr. fls. 93);

4. No dia 30 de agosto de 2009 foi deliberada a dissolução da indicada sociedade, por unanimidade, tendo sido designado o seu sócio CC para desempenhar as funções de liquidatário (cfr. documentos de fls. 92 a 94 e 145 a 150);

5. No dia 1 de outubro de 2009, a primitiva Autora, através do seu sócio ex-gerente FF, celebrou com a Ré um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, com a duração inicial de seis meses (cfr. documentos de fls. 7, 91 e 91 verso, embora deste último documento conste a data de 8 de outubro de 2009);

6. Nos termos do referido contrato, a primitiva Autora obrigou-se perante a Ré a diligenciar pela obtenção de interessado para a compra da fração autónoma designada pela letra “M”, correspondente ao *.º andar esquerdo do prédio urbano situado na rua X, n.ºs * a **, e travessa Y, n.ºs *, **, ** e **, freguesia Z, descrito na *.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ***, da freguesia Z, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **.º da mesma freguesia, pelo preço mínimo de € 275 000,00;

7. (...) Através do desenvolvimento de ações de promoção, acompanhamento e realização de visitas com potenciais compradores e obtenção de documentação necessária à concretização do negócio (cfr. documentos de fls. 7, 8, 91 e 91 verso);

8. Como contrapartida da prestação de serviços de mediação imobiliária, na condição de a primitiva Autora conseguir interessado que concretizasse o negócio de compra e venda da fração acima referida, a Ré obrigou-se a pagar àquela, a título de retribuição, a quantia correspondente a 5 % do preço pelo qual o negócio fosse concluído, acrescida de IVA à taxa legal de 20 % (cfr. documentos de fls. 7, 91 e 91 verso);

9. No âmbito da execução do aludido contrato, a primitiva Autora logrou obter um interessado para a compra da fração descrita, GG, pelo preço de € 301 000,00;

10. (...) Interessado este que celebrou um contrato-promessa de compra e venda da referida fração em 23 de novembro de 2009 e outorgou na escritura pública de compra e venda prometida em 7 de janeiro de 2010 (cfr. documentos de fls. 9 a 23);

11. No contrato-promessa de compra e venda e na escritura relativa ao contrato prometido interveio, do lado do vendedor, a entidade *Banco Comercial Português, S.A.*, legítima proprietária da fração em causa;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

12. A Ré contratou com a primitiva Autora os serviços de mediação na venda da referida fração ao abrigo da margem de liberdade que, para o efeito, lhe foi cedida pela entidade bancária, nos termos de negócio cujos contornos a segunda então desconhecia;

13. Foi na sequência da atividade desenvolvida pela primitiva Autora, nos termos acordados com a Ré, que o referido banco prometeu vender, e vendeu, a mencionada fração ao comprador **GG**, pelo indicado preço de € 301 000,00;

14. Desde a data da celebração da escritura, e pese embora instada para o efeito, a Ré não pagou a quantia correspondente a 5 % do preço pelo qual o negócio se concretizou (ou seja, a quantia de € 15 050,00), acrescida de IVA à taxa legal (= € 3 010,00);

15. Na escritura pública de 7 de janeiro de 2010, os outorgantes declararam que no negócio interveio a sociedade de mediação imobiliária com a firma **HH, Unipessoal, Lda.**, e a primitiva Autora (cfr. documento de fls. 16 a 23);

16. Em 11 de dezembro de 2008, a Ré celebrou com a entidade *Banco Comercial Português, S.A.*, escritura pública de dação em cumprimento relativa à fração autónoma acima identificada (cfr. documentos de fls. 53 a 58 e 184 a 188);

17. Na mesma data, a Ré celebrou com o aludido banco um “*acordo de recompra*”, no qual o banco se obrigou a não alienar o imóvel, pelo prazo de um ano, a contar de 11 de dezembro de 2008 (cfr. documento de fls. 59 a 62);

18. À luz do estipulado no referido acordo, até dia 11 de dezembro de 2009 a Ré tinha o direito de adquirir a identificada fração, pelo preço de € 229 900,00, acrescido de uma quantia à taxa *Euribor* a 30 dias e de um *spread* de 2 % arredondado nos termos legais, a contar desde 11 de dezembro de 2008 até ao momento da efetivação da compra e venda (cfr. documento de fls. 59 a 62);

19. À data da celebração do contrato de mediação imobiliária com a primitiva Autora, a Ré não era a proprietária da fração descrita (cfr. documento de fls. 184 a 188);

20. Em 30 de outubro de 2009 realizou-se no escritório da Ré uma reunião entre o comprador, **GG**, o sócio gerente da firma **HH, Unipessoal, Lda.**, **II** (como representante do indicado comprador), **JJ** (funcionária da referida firma), a Ré e o ora Autor **FF**;

21. Tanto o banco como o promitente comprador **GG** reconheceram, na cláusula 2.^a do referido contrato-promessa, o direito de recompra da aqui Ré, declarando o segundo contraente tal situação jurídica não se considerar como “(...) *obstáculo à compra e venda ora prometida*” (cfr. documento de fls. 9 a 15);

22. Os documentos de fls. 7, 91 e 91 verso configuram dois exemplares de um único contrato firmado entre a primitiva Autora e a Ré (apesar de nos espaços reservados à aposição das datas terem sido indicadas datas diversas - 1 de outubro de 2009 e 8 de outubro de 2009) - cfr. documentos de fls. 7, 91 e 91 verso.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Com interesse para a decisão da causa, não se provou qualquer outro facto (com exclusão da matéria conclusiva e/ou de direito), designadamente, a matéria seguinte:

I. A Ré assinou o contrato de mediação imobiliária com a firma **HH**, *Unipessoal, Lda.*;

II. (...) Celebrou tal contrato através do agente da sobredita firma, **FF**, a única pessoa que ela conhecia;

III. A Ré sempre tratou do assunto com o mencionado agente, tendo conhecido **II** e a consultora imobiliária **JJ** na reunião que se realizou em 30 de outubro de 2009;

IV. À data da celebração do contrato, a Ré deu conhecimento a **FF** dos factos mencionados nos pontos 16 a 19 *supra* (provados), tendo, inclusive, facultado ao mesmo toda a documentação referente ao imóvel;

V. A reunião mencionada no ponto 20 *supra* (provado) destinou-se à celebração de contrato de cessão da posição contratual, cuja minuta consta de fls. 63 a 65;

VI. No decurso dessa reunião, os agentes da empresa **HH**, *Unipessoal, Lda.*, bem como o seu sócio único, aconselharam **GG** a não assinar o contrato de cessão da posição contratual;

VII. A entidade *Banco Comercial Português, S.A.*, ignorou a recusa da Ré em conceder a autorização para a celebração do contrato-promessa de compra e venda do imóvel, assinando-o à revelia da sua vontade.

A audiência final decorreu com o registo, em gravação digital sonora, das declarações e depoimentos nela prestados. Tal circunstância, que deve, também nesta fase do processo, revestir-se de utilidade prática, dispensa um relato detalhado ou minucioso do que aí se afirmou.

Assinale-se, de igual sorte, que o Tribunal apenas deve atender aos factos que, tendo sido oportunamente alegados pelas partes ou licitamente introduzidos durante a instrução, forem relevantes para a resolução do pleito, não lhe cabendo pronunciar-se sobre matéria factual que se mostre desnecessária - ou não essencial - a tal desiderato.

Posto isto, o Tribunal alicerçou a sua convicção na análise crítica e valoração da prova produzida, sendo que, em relação à matéria factual constante dos pontos 1, 10, 11 e 14, a sua demonstração resultou, desde logo, da não impugnação decorrente dos artigos 1.º e 2.º da contestação, por referência aos factos vertidos nos artigos 1.º, 7.º, 8.º, 9.º e 14.º da petição inicial (cfr. artigo 574.º, n.º 2, segmento inicial, do Código de Processo Civil); sendo que os pontos de facto 10, 11 e 14 encontraram, ainda, sedimentação nos elementos documentais constantes de fls. 9 a 23 (cópia do contrato-promessa de compra e venda e da escritura pública de compra e venda correspondente, acompanhantes da petição inicial). A comprovação da referida facticidade ficou consignada na audiência prévia, em sede de despacho saneador, com a não oposição dos Ilustres Mandatários presentes na diligência (cfr. ata a fls. 177).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Relativamente à matéria de facto demonstrada nos pontos 2 a 4, relevou, por um lado, o sentido e alcance do documento inserto de fls. 92 a 94 (a certidão permanente da primitiva Autora, com o código de acesso****-****-****), no que tange aos pontos 2 e 3; por outro lado, a leitura e análise dos elementos documentais obtidos por iniciativa do Tribunal, de fls. 145 a 150, oriundos da Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, bem como a mencionada certidão permanente de fls. 92 a 94, no que ao ponto 4 concerne.

Em relação à sustentação dos pontos de facto 5 a 8, procurando apenas sinalizar os aspetos mais importantes e sem prejuízo da inerente motivação do ponto 22, a convicção do Tribunal entroncou na análise crítica e ponderação conjugada dos elementos seguintes:

- A leitura e análise, numa perspetiva crítica e criteriosa, do espólio documental constante de fls. 7, 8, 91 e 91 verso (o último documento secundado pelo de fls. 123);

- As declarações proferidas pelo Autor **FF**, em sede de declarações de parte, bem como o depoimento de parte da própria Ré;

- As testemunhas **KK** (trabalhou para a primitiva Autora durante cinco anos), **LL** (trabalhou para a empresa **HH**, *Unipessoal, Lda.*, entre os anos de 2008 e 2013), **JJ** (trabalha para esta empresa há cerca de 10 anos) e **II** (o sócio único e legal representante da empresa a que deu o nome).

Tanto as declarações de parte como os indicados depoimentos testemunhais, em conjugação com o acervo documental mencionado, foram confluentes entre si e muito elucidativos, no sentido de a contratação subjacente à demanda ter sido estabelecida entre a primitiva Autora e a Ré, tendo aquela empresa desenvolvido ações de promoção, acompanhamento e realização de visitas com potenciais compradores e angariação da documentação indispensável à efetivação do negócio de venda do imóvel envolvido.

Por outro lado, a Ré, em sede de depoimento de parte, reconheceu a letra e a assinatura apostas no documento de fls. 7, como sendo de sua autoria e do seu punho, tendo colocado a data de 1 de outubro de 2009 no final do referido contrato escrito.

Os aludidos depoimentos e declarações não apresentaram contradições entre si, passíveis de colocar em dúvida a relação negocial firmada entre as partes em apreço, antes a confirmaram com um elevado grau de probabilidade, sendo certo que os termos sinalagmáticos do contrato defluíram do texto dos documentos de fls. 7, 91 e 91 verso; onde também a empresa **HH**, *Unipessoal, Lda.*, dispunha de interesse, em virtude de ter uma comissão a auferir derivada da alienação do imóvel.

Importa destacar que, tanto o sobredito Autor, como o gerente desta última empresa, deixaram bem claro o vínculo de parceria existente entre a primitiva Autora e a dita empresa, aquela como detentora da marca “**MM L**” e esta como detentora da marca “**MM V**”, acabando por corroborar todas as diligências desencadeadas pela primitiva Autora com vista à angariação dum interessado na compra da fração em causa.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Em relação à demonstração do ponto 9, estreitamente relacionado com os aspetos factuais antecedentes, relevaram, essencialmente, os frisados documentos de fls. 7, 8, 91, 91 verso e 123, as declarações de parte do Autor e os depoimentos testemunhais descritos, sendo bastantes as referências feitas ao comprador interessado na aquisição do bem em apreço (cujo nome consta, necessariamente, dos documentos de fls. 9 a 23). O Autor e as testemunhas ligadas profissionalmente à empresa da marca “**MM V**” atestaram, com propriedade, o facto em análise, com enfoque para a testemunha **JJ**, sendo que aquela empresa representava o mencionado interessado em reuniões havidas.

No que à demonstração dos pontos 12 e 13 concerne, entroncou a mesma, no essencial, nas declarações de parte produzidas pelo Autor, que foram estruturantes no sentido de a Ré ter contratado com a primitiva Autora os serviços de mediação na venda da referida fração ao abrigo da margem de liberdade que, para o efeito, lhe foi cedida pela entidade bancária, nos termos de negócio cujos contornos a segunda então desconhecia; tendo sido nessa sequência que a venda do imóvel se efetuou pelo preço de € 301 000,00. Através de um discurso sincero, espontâneo e que nos mereceu inteira credibilidade, o indicado Autor soube relatar ao Tribunal o circunstancialismo contextual em que foi celebrado o negócio de mediação imobiliária com a Ré, tendo uma noção clara de que esta podia contratar, mas não deixando de transparecer que a empresa primitiva Autora era totalmente alheia e desconhedora do conteúdo do negócio previamente estabelecido entre a Ré e a entidade bancária proprietária do bem, por força das dívidas contraídas. Apesar de o “*acordo de recompra*” ter sido depois referido pela Ré (segundo o afirmou o Autor), em nenhum momento resultou com clareza, da prova carreada, que a primitiva Autora soubesse dos termos específicos desse negócio, quando contratou com a ora Ré.

Relativamente à demonstração do ponto 15, tivemos em linha de conta o texto do documento junto de fls. 16 a 23, na sua cláusula E.2, alínea *b*), dos termos do qual deflui explicitamente a declaração de que no negócio de compra e venda participou a detentora da marca “**MM V**” e a detentora da marca “**MM L**” (aqui primitiva Autora).

Quanto à matéria de facto comprovada nos pontos 16 a 19, o Tribunal fundou a sua convicção, em primeiro lugar, no conjunto de documentos que estão reportados a cada aspeto em concreto (cfr., seguindo a ordem estabelecida, documentos de fls. 53 a 58, 184 a 188, 59 a 62 e 184 a 188), tratando-se de elementos probatórios válidos que, por si só, se mostram como suficientes para sedimentar a mencionada facticidade alegada pela Ré.

Em todo o caso, o depoimento da testemunha **NN** (funcionário bancário da entidade *Millennium BCP*) não deixou de se conjugar com tais elementos, sendo sua uma das assinaturas apostas no contrato-promessa a fls. 9 a 15. Esta testemunha revelou-se conhecedora, na essencialidade, do vínculo negocial firmado entre a Ré e a referida entidade, mas não teve mais intervenções a partir de janeiro de 2009.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Para a demonstração do ponto 20 concorreram os depoimentos testemunhais de II (da empresa representante do comprador GG) e de JJ, bem como as declarações do Autor FF, que foram confirmativos da existência de, pelo menos, uma reunião no escritório da Ré, no âmbito da qual se debateu a situação jurídica do imóvel a transacionar e o alcance do vínculo contratual assumido pela Ré perante o aludido banco. A reunião teve lugar numa altura em que a demandada ainda poderia acionar o seu “*direito de recompra*”, tendo sido anterior à outorga do contrato-promessa.

Em relação à matéria constante do ponto 21, a sua demonstração promanou, não só do alcance do depoimento testemunhal de NN (assinante do contrato-promessa), como sobretudo do teor da cláusula 2.^a desse contrato: “*Pelo presente contrato, o PRIMEIRO CONTRATANTE promete e obriga-se a vender, devolutas de pessoas e bens e livre de quaisquer ónus ou encargos ao SEGUNDO CONTRATANTE, e este promete e obriga-se a comprar-lhe a fracção autónoma identificada na cláusula primeira, no seu actual estado físico e situação jurídica, que o SEGUNDO CONTRATANTE perfeitamente conhece e que, por ele, não é considerado obstáculo à compra e venda ora prometida*” (cfr. documento de fls. 9 a 15).

No respeitante à factualidade comprovada no ponto 22, tivemos em consideração, desde logo, a concatenação entre os elementos documentais diretamente envolvidos, de fls. 7, 91 e 91 verso, também auxiliados e secundados pelo documento oferecido a fls. 123 (uma tipologia de contrato de mediação imobiliária, com o seu duplicado, e da marca “MM”, nos termos do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto). Apesar de nos espaços reservados à aposição das datas terem sido indicadas datas diversas, de não haver uma perfeita coincidência formal quanto à letra manuscrita, caligrafia e assinaturas e de, no primeiro documento, a expressão literal “*é proprietário*” estar entre parêntesis, o Tribunal constatou tratar-se de um único contrato firmado entre a primitiva Autora e a ora Ré, valendo, nesta sede, todos os meios de prova que foram atendidos *supra* relativamente à sustentação dos pontos de facto 5 a 8, os quais aqui se dão como totalmente integrados.

Certo é que, além do mais, a testemunha II afiançou em audiência que o contrato documentado a fls. 7 (e a fls. 91 e 91 verso) não foi celebrado entre a sua empresa e a Ré, sendo que a primitiva Autora havia angariado o imóvel, ao passo que a sua empresa representava o comprador GG, devendo ocorrer uma partilha de comissão após a escritura definitiva. O Autor atribuiu as divergências pontuais existentes nos dois documentos à circunstância de terem sido assinados em tempos diferentes, embora integrando um só ato, no que foi credível.

Através da prova pericial produzida aos documentos visados, apenas se obtiveram resultados conclusivos quanto ao documento de fls. 91 e 91 verso, onde se exarou como “*provável*” que “*(...) a escrita suspeita da assinatura aposta no local da mediadora do contrato de mediação imobiliária (...) seja da autoria de FF*” (cfr. fls. 274). Nenhuma outra conclusão relevante foi obtida por via de



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

prova pericial, mormente no que concerne à assinatura da Ré (a qual reconheceu a aposição da sua assinatura no documento de fls. 7, aquando da prestação do depoimento de parte), mas tal não significa que o Tribunal não possa dar como provada a factualidade em resposta, com fundamento noutros meios instrutórios que repute como bastantes para o efeito.

A verdade é que, depois da concatenação dos indicados documentos, da inquirição das testemunhas **KK**, **LL**, **JJ** e **II** e das declarações de parte do Autor, formámos a firme convicção de que, efetivamente, estamos diante de um único contrato escrito, com dois exemplares apenas não inteiramente coincidentes entre si; sendo que o Autor, também ouvido em depoimento de parte, não admitiu o contrário e a Ré, confrontada com os ditos documentos, não deixou de dizer que “*as letras são parecidas*” (mas sem poder confirmar ser do seu punho a assinatura inserta a fls. 91 verso).

No que tange à facticidade indemonstrada (cfr. pontos I a VII), urge sinalizar que nenhum dos documentos oferecidos pela defesa conheceu a potencialidade probatória de sustentar tal factualidade concreta (cfr. documentos de fls. 53 a 65 e 184 a 188).

De igual sorte, toda a restante prova produzida pela Ré não abalou a contraprova que, por seu turno, os ora petionários lograram levar a efeito, já acima descrita, sendo certo que o Autor **FF**, também ouvido em depoimento de parte, não confessou, entre o mais, que a relação contratual subjacente à presente lide houvesse sido estabelecida entre a empresa detentora da marca “**MM V**” e a ora Ré.

III. Fundamentação de direito e subsunção jurídica

Como se enquadrou, as questões a resolver prendem-se, no essencial, com os aspetos seguintes (identificação do objeto do litígio):

- A existência/autenticidade da relação contratual estabelecida entre a primitiva Autora e a Ré, no âmbito de um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária celebrado em 1 de outubro de 2009, sendo devido o pagamento à Autora da retribuição correspondente, por parte da Ré, após a angariação de um adquirente de bem imóvel;

- O desinteresse efetivo da Ré perante a realização da escritura pública definitiva, após esgotado o prazo para o exercício do seu direito de recompra do referido imóvel;

- No caso de autenticidade do contrato celebrado em 1 de outubro de 2009, a sua eventual nulidade por força do disposto no artigo 294.º do Código Civil, por haver sido outorgado após a deliberação da dissolução da primitiva Autora, de 30 de agosto de 2009, extravasando a finalidade da liquidação e os poderes atribuídos ao respetivo liquidatário.

Identificado o objeto do litígio, passemos à análise e resolução do diferendo que contrapõe as partes intervenientes.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Da factualidade subjacente aos presentes autos (causa de pedir) resulta que entre ambas as partes (a primitiva Autora e a Ré) foi celebrado um contrato de mediação imobiliária, cujo regime repousava, à data dos factos, na previsão específica constante do (já revogado) Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, acordo que estava sujeito à forma escrita (cfr. artigo 19.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto) e que pode ser qualificado, em termos genéricos, como sendo um contrato de *prestação de serviços*.

O contrato de prestação de serviços é aquele em que uma das partes se obriga a proporcionar à outra certo resultado do seu trabalho intelectual ou manual, com ou sem retribuição (cfr. artigo 1154.º do Código Civil).

Com efeito, ficou provado na ação que, no dia 1 de outubro de 2009, a primitiva Autora, através do seu sócio ex-gerente FF, celebrou com a Ré um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, com a duração inicial de seis meses.

Nos termos do referido contrato, a primitiva Autora obrigou-se perante a Ré a diligenciar pela obtenção de interessado para a compra da fração autónoma designada pela letra “M”, correspondente ao *.º andar esquerdo do prédio urbano situado na rua X, n.ºs * a **, e travessa Y, n.ºs *, **, ** e **, freguesia Z, descrito na *.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ***, da freguesia Z, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **.º da mesma freguesia, pelo preço mínimo de € 275 000,00, através do desenvolvimento de ações de promoção, acompanhamento e realização de visitas com potenciais compradores e obtenção de documentação necessária à concretização do negócio.

Como contrapartida da prestação de serviços de mediação imobiliária, na condição de a primitiva Autora conseguir interessado que concretizasse o negócio de compra e venda da fração acima referida, a Ré obrigou-se a pagar àquela, a título de retribuição, a quantia correspondente a 5 % do preço pelo qual o negócio fosse concluído, acrescida de IVA à taxa legal de 20 %.

No âmbito da execução do aludido contrato, a primitiva Autora logrou obter um interessado para a compra da fração autónoma acima descrita, GG, pelo preço de € 301 000,00; interessado este que celebrou um contrato-promessa de compra e venda da referida fração em 23 de novembro de 2009 e outorgou na escritura pública de compra e venda prometida em 7 de janeiro de 2010.

No contrato-promessa de compra e venda e na escritura relativa ao contrato prometido interveio, do lado do vendedor, a entidade *Banco Comercial Português, S.A.*, legítima proprietária da fração em causa.

A Ré contratou com a primitiva Autora os serviços de mediação na venda da referida fração ao abrigo da margem de liberdade que, para o efeito, lhe foi cedida pela entidade bancária, nos termos de negócio cujos contornos a segunda então desconhecia. E foi na sequência da atividade desenvolvida pela primitiva Autora, nos termos acordados com a Ré, que o referido banco prometeu vender, e vendeu, a mencionada fração ao comprador GG, pelo indicado preço de € 301 000,00.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Desde a data da celebração da escritura, e pese embora instada para o efeito, a Ré não pagou a quantia correspondente a 5 % do preço pelo qual o negócio se concretizou (ou seja, a quantia de € 15 050,00), acrescida de IVA à taxa legal (= € 3 010,00).

Na escritura pública de 7 de janeiro de 2010, os outorgantes declararam que no negócio interveio a sociedade de mediação imobiliária com a firma **HH, Unipessoal, Lda.**, e a primitiva Autora.

Também se demonstrou na lide que os documentos de fls. 7, 91 e 91 verso configuram dois exemplares de um único contrato firmado entre a primitiva Autora e a Ré (apesar de nos espaços reservados à aposição das datas terem sido indicadas datas diversas - 1 de outubro de 2009 e 8 de outubro de 2009).

Por seu lado, não se provou qualquer da factualidade (invocada pela defesa) atinente ao alegado estabelecimento de uma relação contratual exclusiva, não entre a primitiva Autora e a Ré, mas sim entre a firma **HH, Unipessoal, Lda.** (sem dúvida, a representante da marca “**MM V**”) e a Ré, através do seu agente (e ora Autor) **FF**, a única pessoa que seria sua conhecida (cfr. pontos de facto indemonstrados).

Assim, de acordo com o estatuído no artigo 18.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto (regime de acesso e exercício das atividades de construção, mediação e angariação imobiliária), enfatiza-se, desde já, que “*a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação*”.

Relativamente ao interesse da Ré na compra e venda da fração autónoma apenas se o negócio se concretizasse, em definitivo, até dia 11 de dezembro de 2009 (ao ter sido celebrada já em 7 de janeiro de 2010, a escritura pública realizou-se depois de esgotado o prazo para o exercício, por parte da Ré, do direito de recompra do imóvel), ter-se-á em atenção que, conforme se comprovou, em 11 de dezembro de 2008, a Ré celebrou com a entidade *Banco Comercial Português, S.A.*, escritura pública de dação em cumprimento relativa à fração autónoma acima identificada. Na mesma data, a Ré celebrou com o aludido banco um “*acordo de recompra*”, no qual o banco se obrigou a não alienar o imóvel, pelo prazo de um ano, a contar de 11 de dezembro de 2008.

À luz do estipulado no referido acordo, até dia 11 de dezembro de 2009 a Ré tinha o direito de adquirir a identificada fração, pelo preço de € 229 900,00, acrescido de uma quantia à taxa *Euribor* a 30 dias e de um *spread* de 2 % arredondado nos termos legais, a contar desde 11 de dezembro de 2008 até ao momento da efetivação da compra e venda.

À data da celebração do contrato de mediação imobiliária com a primitiva Autora, a Ré não era a proprietária da fração autónoma acima descrita.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Em 30 de outubro de 2009 realizou-se no escritório da Ré uma reunião entre o comprador, **GG**, o sócio gerente da firma **HH, Unipessoal, Lda., II** (como representante do indicado comprador), **JJ** (funcionária da referida firma), a Ré e o ora Autor **FF**.

Tanto o banco como o promitente comprador **GG** reconheceram, na cláusula 2.^a do contrato-promessa, o direito de recompra da aqui Ré, declarando o segundo contraente tal situação jurídica não se considerar como “(...) *obstáculo à compra e venda ora prometida*” (cfr. documento de fls. 9 a 15).

Contudo, o descrito não equivale, por si só, à existência de um desinteresse efetivo da Ré perante a realização da escritura pública definitiva, depois de esgotado o prazo para o exercício do seu direito de recompra do referido imóvel.

Com efeito, o imóvel dado em cumprimento à entidade bancária, serviu, como resulta do teor dos documentos de fls. 53 a 62, para fazer face ao pagamento parcial das responsabilidades da Ré junto do banco, até ao montante de € 373 800,00, ou seja, foi transferido para a esfera patrimonial da entidade bancária porque tal convinha aos interesses da Ré, como devedora ao banco. Todas as vicissitudes ou contingências que possam ter ocorrido, antes ou a partir de então, entre o banco e a Ré, são aspetos/assuntos que extravasam o âmbito de atuação da primitiva Autora, a qual se limitou a estabelecer uma relação contratual apenas com a Ré, nunca o tendo feito com a entidade bancária.

Porém, se a Ré alega ter perdido o interesse no contrato, também se deve sublinhar que o mesmo negócio jamais lhe foi indiferente; sendo que, por outro lado, a primitiva Autora desenvolveu todos os seus esforços e angariou um interessado (tão só) devido à solicitação da Ré (e não do banco promitente vendedor e vendedor efetivo do imóvel).

E não se argumente que ocorreu um “*acordo tácito*” entre a entidade bancária e a primitiva Autora, só porque na escritura pública de 7 de janeiro de 2010 os outorgantes (e não a Ré) declararam que no negócio interveio, além do mais, a primitiva Autora.

Com efeito, por um lado - como se viu - à Ré não foi indiferente a intervenção da demandante inicial, ao angariar um interessado para o imóvel; por outro, o contrato de mediação imobiliária obedece à forma escrita, que não pode ser preterida pelas partes, pelo que nunca se poderia considerar, nem sequer por hipótese, a subsistência de um vínculo de mediação imobiliária entre aquela instituição bancária e a primitiva Autora.

Dir-se-á que, tendo ficado comprovada a autenticidade do contrato de mediação celebrado em 1 de outubro de 2009, releva a sua nulidade por força do disposto no artigo 294.º do Código Civil, porquanto o mesmo foi outorgado após a deliberação da dissolução da primitiva Autora, de 30 de agosto de 2009, extravasando a finalidade da liquidação e os poderes atribuídos ao respetivo liquidatário, **CC**.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Analisemos esta última questão com algum detalhe, a qual não configura qualquer abuso de direito por banda da defesa, pois que só no decurso dos autos foi a Ré notificada da certidão permanente da primitiva Autora, demonstrativa da sua situação jurídica.

De harmonia com o preceituado no artigo 294.º do Código Civil (sob a epígrafe “*Negócios celebrados contra a lei*”), “*os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei*”.

O citado preceito dispõe a solução geral no ordenamento jurídico português: se as partes celebram um negócio jurídico em violação de regra injuntiva, o negócio é nulo. A nulidade prevista é uma nulidade total, todo o negócio jurídico fica inquinado (isso não obsta, porém, a que outra solução resulte da lei).

Ora, é sabido que a dissolução de sociedade comercial desencadeia um processo com vista à extinção da mesma (o que veio a ocorrer), vinculando os sócios apenas para o fim limitado de liquidar o património social. Em linha com o exposto, rege o artigo 1009.º do Código Civil que, uma vez dissolvida a sociedade, os poderes dos administradores ficam restringidos à prática dos atos meramente conservatórios e, no caso de não terem sido nomeados liquidatários, dos atos necessários à liquidação do património social (cfr. n.º 1). Pelas obrigações que os administradores assumam contra a referida estipulação legal, a sociedade e os demais sócios só respondem perante terceiros se estes estavam de boa fé ou, no caso de ser obrigatório o registo da dissolução, se este não tiver sido realizado; nos restantes casos, respondem solidariamente os administradores que hajam assumido aquelas obrigações (cfr. n.º 2).

Certo é que “*cabe aos liquidatários praticar todos os atos necessários à liquidação do património social, ultimando os negócios pendentes, cobrando os créditos, alienando os bens e pagando aos credores*” (cfr. artigo 1015.º do Código Civil).

Os elementos, objeto social e fim lucrativo são, igualmente, modificados com a dissolução societária, visto que o objeto passa a consistir, em exclusivo, na atividade liquidatária e o fim deixa de se traduzir na obtenção ou fito do lucro, passando a ser a realização da partilha dos bens sociais ainda existentes, à luz das disposições conjugadas dos artigos 1009.º e 1115.º do Código Civil.

Em coerência com o atrás aduzido, estatui o artigo 151.º, n.º 1, do Código das Sociedades Comerciais que os membros da administração da sociedade passam a ser liquidatários desta a partir do momento em que ela se considere dissolvida, salvo cláusula do contrato de sociedade ou deliberação em contrário. Os liquidatários têm, em geral, os deveres, os poderes e a responsabilidade dos membros do órgão de administração da sociedade e devem, além do mais, “*ultimar os negócios pendentes*” (cfr. artigo 152.º, n.º 1, e n.º 3, al. a), do Código das Sociedades Comerciais).

Conforme escreveu **Miguel J. A. Pupo Correia** (cfr. *Direito Comercial*, 5.ª edição, SPB Editores, 1997, págs. 623 e 624), “*(...) a sociedade continua, durante a fase de liquidação, a manter*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

a personalidade jurídica e a reger-se pelas regras da lei e do contrato, no que for incompatível com o regime processual da liquidação (art. 146.º, n.º 2, do CSC). Externamente, a situação em que a sociedade se encontra será reconhecível através do aditamento à sua firma - em homenagem ao princípio da verdade - da expressão «sociedade em liquidação» ou simplesmente «em liquidação» (art. 146.º, n.º 3).

Qualquer que seja a forma de liquidação, a condução e prática dos atos a ela pertinentes compete aos liquidatários que, salvo cláusula do contrato ou deliberação dos sócios em sentido diverso, serão os membros do órgão de administração da sociedade. Cabem-lhes os deveres, poderes e responsabilidades dos membros daquele órgão, além das normas que lhes sejam especificamente aplicáveis e com as limitações resultantes do fim específico e consequente natureza das suas funções (arts. 151.º e 152.º do CSC; art. 1125.º do CPC).

Só no termo do processo de liquidação, através do registo do seu encerramento, é que a sociedade se considerará extinta (art. 160.º do CSC)”.

No caso dos autos, ficou provado que a primitiva Autora era uma sociedade comercial por quotas que tinha por objeto o exercício da atividade de mediação imobiliária. Resulta da certidão permanente da primitiva Autora (cfr. documento de fls. 92 a 94) que esta sociedade se encontra dissolvida e com encerramento da liquidação, com o registo deste encerramento realizado junto da Conservatória do Registo Comercial e resultante da inscrição * (Ap. ** de 24 de setembro de 2010); a correspondente matrícula foi cancelada oficiosamente na data de 1 de outubro de 2010 (inscrição * - cfr. fls. 93).

Também se demonstrou que a 30 de agosto de 2009 foi deliberada a dissolução da indicada sociedade, por unanimidade, tendo sido designado o seu sócio CC para desempenhar as funções de liquidatário.

Face ao acima exposto, em outubro de 2009 não podia a primitiva Autora celebrar quaisquer contratos de mediação imobiliária, de novo, porquanto estes extravasavam o seu objeto social, a finalidade da liquidação e os poderes do seu representante (o sócio liquidatário CC, que nem sequer foi o subscritor do contrato de mediação imobiliária e que relatou, em 21 de julho de 2010, a inexistência de partilha a efetuar no âmbito da aprovação das contas finais da sociedade dissolvida - cfr. fls. 149).

Não estamos, por isso, perante um negócio pendente que devesse ser ultimado, nascido antes da deliberação de dissolução da sociedade. Trata-se de contrato claramente posterior à dissolução e assinado por quem já não tinha poderes para tal, apesar de haver sido o gerente da sociedade em causa antes da sua dissolução (FF); sociedade que nem sequer exteriorizou, no contrato, estar “em liquidação”.

Na medida em que a descrita atuação violou, designadamente, as disposições imperativas constantes dos artigos 1015.º do Código Civil e 152.º, n.º 3, al. a), do Código das Sociedades



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Comerciais, urge concluir que o negócio em causa, celebrado após a deliberação de dissolução da primitiva Autora, foi-o *contra legem* e, por isso mesmo, é nulo, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 294.º do Código Civil - nulidade cuja declaração judicial se impõe (cfr. artigos 285.º e seguintes do Código Civil).

Todavia, a declaração de nulidade não significa que a Ré deva ser absolvida.

É que a declaração de nulidade tem os efeitos previstos no artigo 289.º, n.º 1, do Código Civil, isto é, tem eficácia retroativa, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente. Aquela declaração, implicando a destruição retroativa dos efeitos do negócio, obriga as partes a restituir reciprocamente tudo quanto hajam recebido, ou o respetivo valor quando a restituição em espécie não seja possível.

O efeito de retroatividade que o preceito menciona situa o momento normativo da invalidade negocial: o da celebração do negócio jurídico. Uma vez que a invalidade se reporta ao momento da celebração do negócio jurídico, tudo o que foi prestado em cumprimento do mesmo deve ser devolvido. A obrigação de restituição funda-se no regime próprio da invalidade negocial, não representando um qualquer afloramento do enriquecimento sem causa, cuja aplicação, aliás, impede (cfr., por todos, **José Alberto Vieira**, *Negócio Jurídico*, Coimbra Editora, 2009, pág. 108; aí citado, **Luís Menezes Leitão**, *O Enriquecimento sem Causa no Direito Civil*, Lisboa, 1996, págs. 457 e segs.).

Coloca-se a questão de saber se a primitiva Autora cumpriu a sua obrigação resultante do contrato que celebrou com a Ré, a fim de se apurar se esta tem a obrigação de restituir o que recebeu ou o correspondente valor. Vejamos.

Um contrato nulo não o torna inexistente, pois o negócio existe como ato realizado, fundando-se, assim, uma “*relação de liquidação*”. O contrato nulo não configura um “*nada jurídico*”, mas algo de existente (embora de errada perfeição), visto que tal realidade existencial se revela pelo instituto da conversão a que alude o artigo 293.º do Código Civil.

Ora, se as partes, em virtude de contrato nulo, fizeram prestações sinalagmáticas ou cumpriram durante algum tempo uma obrigação de trato sucessivo, em princípio, há lugar a uma “*relação de liquidação*”, cujo objetivo é estabelecer, dentro do possível, uma situação tal como existisse se não se tivessem realizado os atos de cumprimento.

A restituição é devida com fundamento na nulidade - e não com base no princípio do enriquecimento sem causa, já que este assume natureza subsidiária a advir de falta de causa numa deslocação patrimonial - e abrange tudo o que haja sido prestado, ainda que pelo valor correspondente, se não for possível a restituição em espécie, de modo a que as partes sejam colocadas na situação objetiva que tinham antes da celebração do contrato ou como se este não tivesse sido realizado (por exemplo, a respeito da nulidade do contrato de arrendamento, o senhorio deve restituir as rendas recebidas e o inquilino deve o valor objetivo do uso e fruição do



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

prédio, compensando-se, nesta medida, os deveres de restituição; ou seja, declarada a nulidade do contrato de arrendamento, porventura por falta de forma, o arrendatário fica obrigado, não apenas a restituir ao senhorio o locado, como também a pagar-lhe uma indemnização pela utilização do mesmo, correspondente, em regra, ao montante das rendas acordadas, enquanto tal utilização se mantiver; os dois deveres compensam-se porquanto, em princípio, existe equivalência entre o valor da renda estipulado pelas partes e o valor objetivo do uso e fruição do prédio ou parte dele).

O ajustado, no caso *sub judice*, será o equivalente àquilo que fora acordado no contrato, que é nulo, mas relativamente ao qual as partes, livremente, fixaram o valor que entenderam como equilibrado no plano do sinalagma. Mau grado o vício que afetou a validade do negócio em apreço, este produziu efeitos que têm de ser considerados na ulterior composição das relações entre as partes (cfr., em idêntico sentido, Ac. Rel. Lisboa de 20.05.2010, relatado por **Fátima Galante** e com texto disponível em www.dgsi.pt).

Como escreveu, a tal propósito, **António Menezes Cordeiro** (cfr. *Tratado de Direito Civil Português*, tomo I, 3.^a edição, 2005, Livraria Almedina, págs. 873 e 874):

“A declaração de nulidade e a anulação do negócio têm efeito retroactivo, segundo o artigo 289.º/1. Desde o momento em que uma e outra sejam decididas, estabelece-se, entre as partes, uma relação de liquidação: deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente, nos termos desse mesmo preceito.

Nos contratos de execução continuada em que uma das partes beneficie do gozo de uma coisa - como no arrendamento - ou de serviços - como na empreitada, no mandato ou no depósito - a restituição em espécie não é, evidentemente, possível. Nessa altura, haverá que restituir o valor correspondente o qual, por expressa convenção das partes, não poderá deixar de ser o da contraprestação acordada. Isto é: sendo um arrendamento declarado nulo, deve o «senhorio» restituir as rendas recebidas e o «inquilino» o valor relativo ao gozo de que desfrutou e que equivale, precisamente, às rendas. Ambas as prestações restituições se extinguem, então, por compensação tudo funcionando, afinal, como se não houvesse eficácia retroactiva, nestes casos”.

No referido sentido se vem orientando a nossa jurisprudência dominante, como pode ver-se, entre outros e a título ilustrativo, no douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24 de setembro de 2002, relatado por **Roque Nogueira** (cfr. *Col. Jur.*, tomo IV, 2002, págs. 76 a 79); douto Aresto onde se sumariou o seguinte:

“I - Declarado nulo o contrato de mediação imobiliária (invocado no pressuposto da sua validade), devem as partes restituir reciprocamente tudo quanto hajam recebido.

II - Tendo a sociedade de mediação cumprido a sua prestação (que é uma prestação de serviço), deve a outra parte restituir-lhe o respectivo valor, dado não ser possível a restituição em espécie.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

III - Para cálculo desse valor poderá atender-se ao que as partes acordaram para a actividade de intermediação”.

Como decorre do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, “a atividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objeto seja um bem imóvel”.

Isto é, através do contrato de mediação imobiliária a empresa imobiliária obriga-se a desenvolver as ações de promoção visando um certo resultado final. Assim, uma vez declarado nulo o contrato de mediação imobiliária, se a empresa mediadora tiver cumprido a sua prestação, ou seja, se, por efeito adequado da sua atividade de promoção, o negócio visado for concluído ou ficar perfeito, o outro contraente é obrigado a restituir o valor acordado para a remuneração, porque é impossível restituir o serviço prestado pela mediadora, e esse é o valor correspondente. Mas, se o contrato visado pela mediação não se concretizar, e não sendo celebrado sob o regime de exclusividade, em caso de nulidade, o cliente não fica constituído em qualquer dever de restituição por equivalente. E quando o contrato de mediação é celebrado sob o regime de exclusividade, tal regime terá de constar expressamente do contrato, ficando a empresa de mediação com o exclusivo direito de promover o negócio visado (cfr. artigos 18.º, n.º 1, e 19.º, n.ºs 4 e 5, ambos do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto).

Em suma, declarada a nulidade de um contrato, deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado, ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor equivalente. No contrato de mediação imobiliária, a prestação da mediadora só se considera satisfeita, em princípio, com a concretização do negócio visado por aquele contrato, porque a esse fim ou resultado tende a atividade de mediação. Com efeito, a prestação daquela empresa consiste em conseguir um interessado ou um terceiro que concretize o negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária, não se tratando de uma prestação duradoura (cfr., em idêntico sentido, Ac. Rel. Coimbra de 10.07.2007, relatado por **Ferreira de Barros** e com texto disponível em www.dgsi.pt).

Reiteramos ter-se provado que a Ré contratou com a primitiva Autora os serviços de mediação na venda da referida fração ao abrigo da margem de liberdade que, para o efeito, lhe foi cedida pela entidade bancária, nos termos de negócio cujos contornos a segunda então desconhecia. Foi na sequência da atividade desenvolvida pela primitiva Autora, nos termos acordados com a Ré, que o referido banco prometeu vender, e vendeu, a mencionada fração ao comprador **GG**, pelo indicado preço de € 301 000,00 (aliás, superior ao mínimo contratado). Desde a data da celebração da escritura, e embora instada, a Ré não pagou a quantia correspondente a 5 % do preço pelo qual o negócio se efetivou (a quantia de € 15 050,00), acrescida de IVA à taxa legal (= € 3 010,00).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Também se adiantou que as vicissitudes ou contingências que possam ter ocorrido, antes ou a partir de então, entre o banco e a Ré, são aspetos ou assuntos completamente alheios ao âmbito de atuação da primitiva Autora, a qual se limitou a estabelecer uma relação contratual com a Ré (apesar de estar inquinada do indicado vício de nulidade), jamais o tendo feito diretamente com a instituição bancária proprietária do imóvel.

Na verdade, tendo a primitiva Autora promovido o desenvolvimento e conclusão do contrato, angariando um comprador para a aquisição do imóvel, a mesma influiu decisivamente no resultado final, existindo, pois, um nexo de causalidade entre a sua atividade e a conclusão do negócio. Da matéria de facto apurada decorreu que a primitiva Autora celebrou com a Ré um contrato, no seguimento do qual diligenciou no sentido de conseguir interessado na compra da fração em apreço, o que efetivamente conseguiu, vindo a ser celebrado um contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária e, mais tarde, o contrato prometido, tudo em menos de seis meses.

Deste modo, poder-se-á concluir que aquela sociedade cumpriu a sua obrigação resultante do contrato que celebrou com a Ré, apesar de viciado, dentro do prazo de seis meses inicialmente convencionado.

Por conseguinte, importa proceder à reposição da situação anterior das partes nos termos do artigo 289.º do Código Civil, uma vez que estamos perante a ocorrência de uma nulidade do ato alicerçador do pedido de pagamento: como a Ré não pode restituir em espécie os serviços prestados pela primitiva Autora, urge encontrar o melhor critério, o mais equilibrado, para achar o correspondente valor desses serviços, que conduzem à aproximação das partes e à concretização do negócio de compra e venda. É razoável que tal compensação se traduza na acordada pelas partes (neste caso concreto, 5 % sobre o preço da venda, mais IVA); o que significa, de igual sorte, que não há que condenar a Ré no pagamento de quaisquer juros de mora, mas sim, e tão só, a devolver o valor correspondente aos serviços prestados, acrescido da indicada imposição tributária.

Em consequência, por força da nulidade que fulmina o negócio subjacente à ação, à luz do preceituado no artigo 289.º, n.º 1, do Código Civil, deve a Ré restituir aos ora Autores o montante equivalente a 5 % do preço pelo qual o contrato prometido se concretizou (ou seja, a quantia de € 15 050,00), acrescida de IVA à taxa legal (= € 3 010,00).

Resta, por último, a apreciação do pedido de condenação por litigância de má fé, formulado pela Ré contra a primitiva Autora (no âmbito do seu requerimento de 17 de março de 2011), onde suscitou a falsidade dos dois documentos em causa e a nulidade do negócio celebrado após a dissolução da sociedade demandante.

De acordo com o preceituado no artigo 542.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, diz-se litigante de má fé quem, com dolo ou negligência grave: tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar (alínea a)); tiver alterado a verdade dos factos ou omitido



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

factos relevantes para a decisão da causa (alínea *b*)); tiver praticado omissão grave do dever de cooperação (alínea *c*)); ou tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão (alínea *d*)).

Quer o dolo, quer a negligência grave, caracterizam hoje a litigância de má fé, com o intuito - como se podia ler no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de dezembro - de atingir uma maior responsabilização das partes. É que estas têm o dever de pautar a sua atuação processual por regras de conduta conformes com a boa fé (cfr. artigo 8.º do Código de Processo Civil), nem sempre o fazendo.

Na base da má fé está um requisito essencial: “*a consciência de não ter razão*”, como escreveu **Alberto dos Reis** em *Código de Processo Civil Anotado*, volume II, pág. 263, com a sua incontestável autoridade. É neste contexto, decerto fruto da degradação dos padrões de atuação processual e do uso dos respetivos instrumentos que, a par do realce dado ao princípio da cooperação e aos deveres de boa fé e de lealdade processuais, surge a necessidade de ampliar, mas não vulgarizar, o âmbito de aplicação prática do instituto, assumindo a lei que a negligência grave também é causa de condenação como litigante de má fé (cfr., nesse sentido, **Abrantes Gerales**, *Temas Judiciários*, volume I, pág. 313).

No caso dos autos, pese embora o Tribunal se pronuncie pela nulidade do contrato de mediação imobiliária nos termos acima abundantemente descritos, com as inevitáveis consequências restitutórias que também afirmou (nada se provando quanto à falsidade arguida), não pode deixar de considerar que inexistem fundamentos de facto e de direito para uma eventual condenação dos ora Autores por litigância de má fé, ou que um juízo de culpa grave ou dolosa recaia sobre a sua conduta em juízo.

Com efeito, tendo o Tribunal o entendimento restritivo de que se está perante matéria particularmente sensível e que só em situações deveras excecionais e gravosas o instituto deve operar, a fim de não ser banalizado; e tendo também presente que, embora não haja uma coincidência na argumentação factual e jurídica estruturante do pedido, a presente ação acaba, por outra via, por ir ao encontro da pretensão essencial dos aqui Autores; naturalmente que seria um verdadeiro contra-senso, senão mesmo uma solução inusitada, condená-los (em substituição da primitiva Autora) como litigantes de má fé.

Relativamente à responsabilidade tributária, as custas ficam a cargo dos Autores e da Ré, na proporção, tendo em consideração a regra geral da causalidade prevista na lei de processo (cfr. artigos 527.º, n.ºs 1 e 2, e 607.º, n.º 6, ambos do Código de Processo Civil).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

IV. Decisão

Atento o circunstancialismo factual assente e a fundamentação jurídica invocada, por força da nulidade do contrato de mediação imobiliária documentado a fls. 7, 91 e 91 verso - vício que o Tribunal declara - condena-se a Ré a restituir aos Autores o montante de **€ 18 060,00** (dezoito mil e sessenta euros); absolvendo-se a Ré do restante peticionado (juros de mora vencidos e vincendos).

Mais se decide absolver os ora Autores do pedido de condenação por litigância de má fé deduzido pela Ré, por ausência de fundamento factual e legal.

Custas a cargo dos Autores e da Ré, na proporção dos respetivos decaimentos.

Registe e notifique.

Lisboa, 08.02.2017 (processado por meios informáticos e revisto pelo signatário),

O Juiz de Direito,

Tomás Nuncio