

**Universidades Lusíada**

Santos, Luis Miguel Silva

**A irrevogabilidade unilateral do contrato de mediação imobiliária**

<http://hdl.handle.net/11067/7926>

**Metadata**

**Issue Date** 2024

**Abstract** A presente dissertação pretende dar um pequeno contributo para o estudo do contrato de mediação imobiliária, regulado pela Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que atualmente define o regime jurídico a que se encontra sujeita a atividade de mediação imobiliária, sendo explicada a sua noção, objeto, elementos caracterizadores, requisitos e regime de nulidade. Fazendo-se ainda a sua distinção de figuras contratuais afins. Efetuamos uma análise e distinção dos tipos de contrato de mediação imobiliária...

This dissertation aims to make a small contribution to the study of the real estate mediation contract, regulated by Law no. 15/2013, of February 8, which currently defines the legal regime to which the activity of real estate mediation is subject, being its notion, object, characterizing elements, requirements and nullity regime explained. It is also distinguished from similar contractual figures. We carry out an analysis and distinction of the types of existing real estate mediation contracts...

**Keywords** Direito, Responsabilidade civil, Direito das obrigações, Mediação imobiliária - Contratos - Tipologias

**Type** masterThesis

**Peer Reviewed** No

**Collections** [ULP-FD] Dissertações

This page was automatically generated in 2025-04-02T09:20:38Z with information provided by the Repository



**UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO**

**A IRREVOGABILIDADE UNILATERAL DO CONTRATO DE  
MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Luis Miguel Silva Santos**

**Dissertação para obtenção do Grau de Mestre**

**Porto – 2024**



**UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO**

**A IRREVOGABILIDADE UNILATERAL DO CONTRATO DE  
MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Luís Miguel Silva Santos**

**Dissertação para obtenção do Grau de Mestre**

**Sob Orientação do Senhor Professor Doutor Fernando de Gravato Morais**

**Porto – 2024**

## **Agradecimentos**

A elaboração da presente dissertação de mestrado não teria sido possível sem o apoio de algumas pessoas, a quem me cabe agradecer.

Aos meus pais e ao meu irmão, que sempre me apoiaram e motivaram.

Ao Professor Doutor Fernando Gravato Moraes por ter aceite ser meu orientador da presente dissertação, a quem agradeço ainda as críticas, a partilha de conhecimento e o apoio prestado.

## **Aviso legal**

O conteúdo desta dissertação reflete as perspectivas, o trabalho e as interpretações do autor no momento da sua entrega. Esta dissertação pode conter incorreções, tanto conceptuais como metodológicas, que podem ter sido identificadas em momento posterior ao da sua entrega. Por conseguinte, qualquer utilização dos seus conteúdos deve ser exercida com cautela. Ao entregar esta dissertação, o autor declara que a mesma é resultante do seu próprio trabalho, contém contributos originais e são reconhecidas todas as fontes utilizadas, encontrando-se tais fontes devidamente citadas e identificadas na secção referências. O autor declara ainda que não divulga na presente dissertação quaisquer conteúdos cuja reprodução esteja vedada por direitos de autor ou de propriedade industrial.

### **Declaração sob compromisso de honra**

(Artigo 6.º, n.º 2 das Normas e orientações para a submissão de trabalhos académicos na plataforma Urkund para deteção de similaridade e plágio)

Eu, abaixo assinado, tenho consciência de que a prática de plágio consiste numa forma de violação da integridade académica, constituindo um crime punível por lei com relevância nos regimes disciplinar, civil e criminal.

Nesse sentido, declaro por minha honra que a dissertação apresentada é original e que todas as fontes, incluindo as da minha autoria, estão devidamente identificadas e referenciadas.

Porto, 30 de agosto de 2024

O Estudante

*Luis Miguel Lilia Santos*

## Índice

	Pág.
<b>Agradecimentos.....</b>	<b>III</b>
<b>Aviso legal.....</b>	<b>IV</b>
<b>Declaração sob compromisso de honra.....</b>	<b>V</b>
<b>Índice.....</b>	<b>VI</b>
<b>Resumo.....</b>	<b>VIII</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>IX</b>
<b>Palavras-chave.....</b>	<b>X</b>
<b>Lista de Abreviaturas .....</b>	<b>XI</b>
<b>Introdução.....</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo I - O contrato de mediação imobiliária</b>	
1.1 A sua evolução legislativa no ordenamento jurídico português.....	2
1.2 Noção e elementos caracterizadores.....	6
1.3 Requisitos.....	14
1.4 Nulidade do contrato e seus efeitos.....	16
1.5 Prazo de duração.....	19
1.6. Distinção de figuras afins.....	20
1.6.1 Do contrato de agência.....	21
1.6.2 Do contrato de concessão .....	23
1.6.3 Do contrato de franquia .....	24
1.6.4 Do mandato .....	26
<b>Capítulo II – Tipologia (Modalidades)</b>	
2.1 Contrato de mediação imobiliária simples.....	28

2.2 Contrato de mediação imobiliária com exclusividade.....	29
<b>Capítulo III - A obrigação da empresa de mediação imobiliária como uma obrigação de meios.....</b>	<b>33</b>
<b>Capítulo IV - O direito da empresa de mediação imobiliária à remuneração</b>	
4.1 Situações e momento em que é devida.....	38
4.2 Em caso de desistência do negócio em regime exclusividade.....	43
<b>Capítulo V - Cessação do contrato de mediação imobiliária</b>	
5.1 A cessação do contrato em geral.....	46
5.2 Distinção entre resolução, denúncia e revogação.....	47
5.3 A irrevogabilidade unilateral do contrato em especial.....	49
5.4 A revogação ilícita .....	59
<b>Conclusões.....</b>	<b>61</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>64</b>
<b>Jurisprudência.....</b>	<b>69</b>

## Resumo

A presente dissertação pretende dar um pequeno contributo para o estudo do contrato de mediação imobiliária, regulado pela Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que atualmente define o regime jurídico a que se encontra sujeita a atividade de mediação imobiliária, sendo explicada a sua noção, objeto, elementos caracterizadores, requisitos e regime de nulidade. Fazendo-se ainda a sua distinção de figuras contratuais afins.

Efetuamos uma análise e distinção dos tipos de contrato de mediação imobiliária existentes, ou seja, sem e com cláusula de exclusividade. Bem como, se explica a natureza da obrigação da empresa de mediação imobiliária, considerando-a uma obrigação de meios.

Analisa-se o momento e situações em que é devida a remuneração acordada pelo cliente à empresa mediadora, que sucede com a conclusão e perfeição do negócio visado, salvo estipulação das partes em contrário, nos termos do n.º 1 do art. 19.º da citada Lei. E, ainda, o desvio a essa regra que tem lugar no contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade.

Por fim, apesar do seu regime jurídico ser omissivo quanto às formas de cessação do contrato de mediação imobiliária, descrevem-se aquelas que são pacificamente admitidas pela doutrina. Discutindo-se a possibilidade da revogação unilateral do mesmo por uma das partes, cuja admissibilidade divide a doutrina e a jurisprudência, com a exposição de cada posição doutrinária e jurisprudencial sobre a questão, tomando posição sobre a matéria, no sentido da sua irrevogabilidade unilateral.

## **Abstract**

This dissertation aims to make a small contribution to the study of the real estate mediation contract, regulated by Law no. 15/2013, of February 8, which currently defines the legal regime to which the activity of real estate mediation is subject, being its notion, object, characterizing elements, requirements and nullity regime explained. It is also distinguished from similar contractual figures.

We carry out an analysis and distinction of the types of existing real estate mediation contracts, that is, without and with an exclusivity clause. Furthermore, the nature of the real estate agency company's obligation is explained, considering it an obligation of means.

The moment and situations in which the remuneration agreed by the client to the mediator company is due is analyzed, which occurs with the conclusion and perfection of the business in question, unless the parties stipulate otherwise, in accordance with paragraph 1 of art. 19th of the aforementioned Law. And, also, the deviation from this rule that takes place in the real estate mediation contract with an exclusivity clause.

Finally, although its legal regime is silent on the forms of termination of the real estate mediation contract, those that are peacefully accepted by the doctrine are described. Discussing the possibility of unilateral revocation of the same by one of the parties, whose admissibility divides doctrine and jurisprudence, with the exposition of each doctrinal and jurisprudential position on the issue, taking a position on the matter, in the sense of its unilateral irrevocability.

## **Palavras-chave**

Palavras-chave: contrato; mediação; imobiliária; remuneração; cessação; revogação.

Keywords: contract; mediation; real estate; remuneration; cessation; revocation.

## Lista de Abreviaturas

Ac. – Acórdão;

Acs – Acórdãos;

Art. – Artigo;

Al. – Alínea;

BMJ – Boletim do Ministério da Justiça;

CC – Código Civil;

CCom. – Código Comercial;

Cfr. – Confronte;

CP – Código Penal;

CMOPP - Conselho de Mercados das Obras Públicas e Particulares;

DL – Decreto-Lei;

DR – Diário da República;

IMPIC, IP - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, IP.;

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado;

Proc. – Processo;

P. – Página;

PP. – Páginas;

N.º - Número;

RLJ - Revista de Legislação e Jurisprudência;

RJAMI – Regime Jurídico Atividade Mediação Imobiliária;

SS. – Seguintes;

STJ – Supremo Tribunal de Justiça;

Vol. – Volume.

## **Introdução**

O contrato de mediação imobiliária encontra-se atualmente regulado pela Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que atualmente define o regime jurídico a que se encontra sujeita a atividade de mediação imobiliária, que não nos fornece, porém, uma noção do mesmo, a qual será explicada à luz da doutrina e da jurisprudência sobre a matéria, bem como o seu objeto, elementos caracterizadores, requisitos e regime de nulidade. Distinguindo-o, ainda, de figuras contratuais afins.

A análise e distinção entre os tipos de contrato de mediação imobiliária existentes, ou seja, sem e com cláusula de exclusividade, tem especial relevância, quer ao nível da liberdade que o cliente poderá ou não ter de contratar outras mediadoras para a promoção do negócio visado ou de ele o próprio o poder fazer, quer também quanto ao direito à remuneração acordado com a mediadora.

A remuneração que é devida à empresa de mediação imobiliária com a conclusão e perfeição do negócio visado, salvo estipulação das partes em contrário, nos termos do n.º 1 do art. 19.º da citada Lei. Regra que, porém, sofre devidos no contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade.

Quanto à cessação do contrato de mediação imobiliária, o seu regime é omissivo quanto às formas de cessação do mesmo. O que adensa a discussão sobre a possibilidade da revogação unilateral do mesmo por uma das partes, cuja admissibilidade divide a doutrina e a jurisprudência. Sendo que a posição adotada sobre esta matéria tem repercussões ao nível da vigência do contrato e do eventual direito da empresa de mediação à remuneração.

## Capítulo I - O contrato de mediação imobiliária

### 1.1 A sua evolução legislativa no ordenamento jurídico português

A mediação “deve ser tão antiga quanto o comércio”<sup>1</sup>. Em sentido amplo, mediação é considerado “o ato ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas, de modo a que, entre elas, se estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo. Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação”<sup>2</sup>. A mediação é prestada em vários sectores do comércio, como é o caso do ramo imobiliário, o qual foi o primeiro a ter regulamentação especializada. Iremos falar, primeiramente, da evolução legislativa no ordenamento jurídico português da regulação da atividade da mediação imobiliária e, consequentemente, do contrato de mediação imobiliária.

O primeiro diploma a regular o acesso ao exercício da atividade de mediação imobiliária e a fiscalização desse exercício foi o DL n.º 43.767, de 30 de junho de 1961, que teve por base o “incremento na actividade comercial de mediador na compra e venda de bens imobiliários e na realização de empréstimos com garantia hipotecária, mobiliária ou imobiliária” que na época se fazia sentir, atividade cujo exercício carecia de ser disciplinado e fiscalizado<sup>3</sup>. No entanto, aquele diploma não continha disposições reguladoras do contrato de mediação imobiliária, o qual se manteve legalmente atípico na vigência daquele decreto-lei<sup>4</sup>.

Apesar disso, alguns dos seus artigos tinham incidência nos contratos a celebrar entre o mediador e os seus clientes. O seu art. 1.º previa que “A actividade comercial de mediador na compra e venda de bens imobiliários e na realização de empréstimos com garantia hipotecária, mobiliária ou imobiliária, só pode ser exercida por pessoas singulares ou sociedades de reconhecida idoneidade, que tenham obtido autorização prévia do Ministro das Finanças, mediante portaria”. Já o art. 3.º daquele DL vedava às pessoas autorizadas a

---

<sup>1</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, Revista “O Direito”, Ano 139.º, 2007, III, p. 519

<sup>2</sup> Ibidem, p. 517

<sup>3</sup> Cfr. preâmbulo do DL n.º 43.767, de 30 de junho de 1961, publicado no Diário do Governo n.º 150/1961, Série I, de 1961-06-30, pp. 774 - 775

<sup>4</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, 2.ª Edição atualizada, revista e aumentada, Coimbra, Almedina, novembro de 2020, pp. 20-21

exercer a atividade de mediador imobiliário “celebrar em seu nome, ou de conta própria, os atos e contratos respeitantes a empréstimos com garantia hipotecária, ou ter em seu nome ou poder importâncias ou outros bens respeitantes aos mesmos”. As quais não podiam exercer atividades estranhas à sua autorização, salvo apenas os atos e contratos necessários e acessórios do seu objeto, nos termos do seu art. 4.º. Sendo, ainda, de referir o art. 5.º daquele DL que permitia ao Ministério das Finanças fixar as percentagens máximas das comissões a cobrar aos clientes.

Posteriormente, o DL n.º 43.902, de 8 de setembro de 1961, tornou obrigatória a prestação de caução pelas pessoas autorizadas a exercer a atividade comercial de mediador na compra e venda de imóveis ou na realização de empréstimos com vista a responder pelas responsabilidades em que pudessem incorrer nesse exercício, nos termos do seu art. 2.º.

A atividade de mediação imobiliária foi regulada pelos dois referidos diplomas até à entrada em vigor do DL n.º 285/92, de 19 de dezembro, que alterou significativamente o regime legal em dois aspetos. O primeiro no sentido de apertar os requisitos de organização e de idoneidade das entidades mediadoras, «tendo como principais objetivos assegurar a transparência da sua atuação e garantir a qualidade dos serviços prestados»<sup>5</sup>. E o segundo com a regulação do contrato de mediação imobiliária, podendo dizer-se “só com este diploma foi instituído um tipo contratual legal, passando a ser regulado de forma explícita o contrato de mediação imobiliária”<sup>6</sup>.

O art. 2.º daquele DL mencionava que se entendia por mediação imobiliária “a atividade comercial em que, por contrato, a entidade mediadora se obriga a conseguir interessado para a compra e venda de bens imobiliários ou para a constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, para o seu arrendamento, bem como na prestação de serviços conexos”. Já o seu art. 10.º determinava que o contrato de mediação imobiliária estava sujeito à forma escrita e que devia constar obrigatoriamente do mesmo: a identificação das partes, o objeto e condições do exercício da mediação, a forma de remuneração e o prazo da sua duração. E o n.º 4 daquele artigo previa que “Tratando-se de contratos com uso de cláusulas contratuais gerais, o mediador imobiliário deve enviar cópia dos respectivos projectos ao CMOPP e ao Instituto Nacional de Defesa do Consumidor”. Sendo que, o seu n.º 6 previa que a omissão da forma legalmente prescrita, bem como o referido disposto no

---

<sup>5</sup> *Ibidem*, p. 21

<sup>6</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, Centro de Estudos Judiciários, outubro de 2016, disponível em <http://www.cej.mj.pt/recursos/ebooks/civil>, p. 9

n.º 4, gerava a nulidade do contrato, não podendo aquela, contudo, ser invocada pela entidade mediadora. Retirando-se, assim, daqueles preceitos a noção de contrato de mediação imobiliária e os seus elementos essenciais<sup>7</sup>.

Sendo de realçar que aquele diploma associava “o exercício da atividade de mediação imobiliária ao contrato de mediação, não perspetivando que tal atividade possa desenvolver-se sem base contratual”. Do qual emergiam “obrigações para ambas as partes: para o mediador, a obrigação de conseguir interessado para determinado negócio; para o cliente, a obrigação de o remunerar”<sup>8</sup>. E, ainda, que aquele DL era omissivo quanto ao momento em que a remuneração da mediadora era devida, omissão que viria a ser suprida nos diplomas que se seguiram, como veremos.

O DL n.º 285/92, de 19 de dezembro, foi revogado pelo DL n.º 77/99, de 16 de março, o qual trouxe alterações quantos aos requisitos de acesso à atividade e fiscalização do seu exercício e ao regime do contrato de mediação imobiliária<sup>9</sup>, sendo este último que nos interessa para a presente dissertação. Neste diploma, manteve-se a conceção da atividade de mediação imobiliária fundada num contrato, do qual emergem obrigações para ambas as partes<sup>10</sup>, sendo de realçar seguintes alterações.

Nos termos da al. a) do n.º 1 do art. 5.º daquele DL, a atividade de mediação imobiliária passou a poder ser desenvolvida apenas por sociedades comerciais ou outras formas de cooperação de sociedades. Para além disso, com este diploma, a obrigação da mediadora deixou de ser apresentada como uma obrigação de resultado, como sucedia no art. 2.º do DL 285/92, de 19 de dezembro, passando a obrigar-se “a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra ou na venda de bens imóveis ou na constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, bem como para o seu arrendamento e trespasse, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e sobre as características dos respectivos imóveis”, nos termos do n.º 1 do art. 3.º daquele DL.

Outra alteração relevante deste diploma foi a clarificação do momento e das condições em que é devida a remuneração pela atividade de mediação imobiliária, omissão que se verificava no anterior diploma como acima referido e suscitou “inúmeras reclamações por parte dos consumidores”, como mencionado no preâmbulo desde DL. Prevendo o n.º 1

---

<sup>7</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., p. 22

<sup>8</sup> *Ibidem*

<sup>9</sup> Cfr. preâmbulo do DL n.º 77/99, de 16 de março, publicado em DR, Série I-A, n.º 292, de 19/12/1992, pp. 5858-61

<sup>10</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., p. 23

do seu art. 19.º que a remuneração “só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação”, sem prejuízo das exceções previstas no n.º 2 daquele artigo. Passou ainda a prever-se que a remuneração é devida apenas por quem contratou a mediadora em primeiro lugar e não por ambas as partes no contrato visado, ainda que ambas a tenham contratado, salvo acordo expresso em contrário de todas as partes na respetiva divisão desse pagamento, como se alcança da conjugação da al. a) do n.º 2 do art. 18.º e do n.º 4 do art. 19.º daquele diploma. E, ainda, a possibilidade de ser acordado um regime de exclusividade, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do art. 20.º daquele DL.

O DL n.º 77/99, de 16 de março foi objeto de alterações de pormenor introduzidas pelo DL n.º 258/2001, de 25 de setembro, que não alteraram o regime jurídico do contrato de mediação imobiliária e, como tal, não relevam para o estudo do tema da presente dissertação.

Aquele diploma veio a ser revogado pelo DL n.º 211/2004, de 20 de agosto, que teve, em outros objetivos, a finalidade de reforçar a fiscalização do acesso e permanência na atividade da mediação imobiliária, reforçando ainda o seu regime sancionatório<sup>11</sup>.

Bem como, de forma inovadora, regulamentou a atividade de angariação imobiliária, distinguindo-a da mediação. Nos termos do n.º 1 do seu art. 3.º, considerava-se “empresa de mediação imobiliária aquela que tenha por actividade principal a definida no artigo 2.º”, enquanto que a atividade de angariação imobiliária era “aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular se obriga a desenvolver as acções e a prestar os serviços previstos, respectivamente, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º, necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária”, conforme o n.º 1 do art. 4.º daquele DL.

Em face da necessidade de adaptação à Diretiva 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro, referente aos princípios e critérios que devem ser observados pelos regimes de acesso e de exercício de atividades de serviços na União Europeia, transposta para a ordem jurídica portuguesa pelo DL n.º 92/2010, de 26 de julho, o diploma de 2004 veio a ser alterado pelo DL n.º 69/2011, de 15 de junho<sup>12</sup>. Tendo por objetivo desburocratizar e tornar mais rápidos os procedimentos de acesso ao exercício da atividade, garantindo aos consumidores ainda maior transparência e informação, procedendo

---

<sup>11</sup> Cfr. preâmbulo do DL n.º 211/2004, de 20 de agosto, publicado em DR I Série-A, n.º 196, de 20/08/2004, pp. 5525-5539

<sup>12</sup> Cfr. preâmbulo do DL n.º 69/2011, de 15 de junho, publicado em DR, 1.ª Série, n.º 114, de 15/0/2011, pp. 3116-3164

às adaptações exigidas pelos referidos diplomas quanto à mediação e angariação imobiliária<sup>13</sup>.

Uma das alterações promovidas pelo referido diploma de 2011 com relevância para o contrato de mediação imobiliária foi o facto de a mesma voltar a poder ser exercida por pessoa singular, tal como sucedia no supracitado diploma de 1999.

Tal como os diplomas que o antecederam, o DL n.º 211/2004, de 20 de agosto, mesmo depois das alterações de 2011, não forneceu uma noção direta do contrato de mediação imobiliária, como, aliás, a Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que atualmente define o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária também não o faz, como veremos.

## 1.2 Noção e elementos caracterizadores

O contrato de mediação em geral não tem uma definição legal, por o seu regime jurídico não se encontrar tipificado na lei, tratando-se, assim, de um contrato atípico, embora nominado<sup>14</sup>, tendo cabido à doutrina e à jurisprudência apresentar uma definição do mesmo e o estudo das suas características. Podendo aquele ser definido como um “contrato pelo qual uma parte (o mediador) se vincula com a outra (o comitente ou solicitante) para, de modo independente e mediante retribuição, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre este último e terceiros (os solicitados) com vista à eventual conclusão definitiva de negócio jurídico”<sup>15</sup>.

Inserindo-se nos contratos de distribuição comercial<sup>16</sup>, conforme refere Engrácia Antunes<sup>17</sup>, que entende os contratos de distribuição comercial como sendo “aqueles contratos, típicos ou atípicos, que disciplinam as relações jurídicas entre o produtor e o distribuidor “*latu sensu*” com vista à comercialização dos bens e serviços do primeiro”. Explicando aquele autor que a distribuição pode ser direta ou indireta, sendo que na segunda, na qual inclui o contrato de mediação, “o produtor concentra-se exclusivamente na função

---

<sup>13</sup> *Ibidem*

<sup>14</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, *Direito dos Contratos Comerciais*, 7.ª Reimpressão da edição de outubro de 2009, Almedina, p. 458

<sup>15</sup> OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 11

<sup>16</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14/02/2006, proferido no âmbito do processo n.º 10878/2005-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>17</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., p. 435

produtiva e renuncia à tarefa de comercialização, confiando esta a empresários ou intermediários autónomos especializados”<sup>18</sup>.

Já o contrato de mediação imobiliária é um contrato “estruturalmente idêntico ao tipo social do contrato de mediação geral”<sup>19</sup>, sendo legalmente típico, contrariamente ao contrato de mediação em geral que mantém a sua atipicidade<sup>20</sup>, como referido, encontrando-se atualmente regulado pela Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que define o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária (RJAMI), em especial no seu art. 16.º. Valendo, para além disso, ainda o que for contratualmente acordado pelas partes, ao abrigo do princípio da liberdade contratual previsto no art. 405.º do CC, como sucede no regime geral do contrato de mediação<sup>21</sup>.

Quanto à noção de contrato de mediação imobiliária, refere Hígina Castelo<sup>22</sup> que “Ao estilo dos anteriores regimes, o RJAMI não fornece uma noção de contrato de mediação imobiliária, concentrada numa só disposição, mas sugere-a na conjugação dos artigos 2º, n.º 1 (que define a atividade desenvolvida pelo mediador) e 16º, n.º 2 al. c) e 19º (que preveem a necessária remuneração do mediador e os pressupostos que a tornam devida). O artigo 3º diz-nos que a atividade só pode ser exercida mediante contrato”.

Estabelece o n.º 1 do art. 2.º daquele diploma que “A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte de 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”.

Assim, ainda que o diploma em causa não nos dê uma noção de contrato de mediação imobiliária, podemos definir o mesmo como sendo um contrato bilateral e oneroso, mediante o qual o mediador se obriga a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio pretendido no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado<sup>23</sup>. Sendo que, em princípio, a remuneração apenas é devida à empresa de mediação imobiliária com a conclusão e perfeição do negócio, sem prejuízo das exceções previstas no art. 19.º da citada Lei, como mais à frente será explicado.

---

<sup>18</sup> Ibidem, pp. 436-437

<sup>19</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/01/2021, proferido no âmbito do processo n.º 24401/18.9T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>20</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp. 458-459

<sup>21</sup> Ibidem, p. 462

<sup>22</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *O Contrato de Mediação*, Coimbra, Almedina, 2014, p. 377

<sup>23</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/11/2022, proferido no âmbito do processo n.º 395/21.2T8PVZ.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

A atividade de mediação imobiliária só pode ser exercida em território nacional por empresas de mediação imobiliária e mediante contrato, nos termos do n.º 1 do art. 3.º do RJAMI. Evidenciando-se, assim, no ordenamento jurídico português, a natureza contratual da mediação<sup>24</sup>, ou seja, para que haja mediação torna-se necessária a existência de um acordo entre mediador e solicitante ou cliente no sentido de o primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, preparando e aproximando as respetivas partes<sup>25</sup>. O contrato de mediação pode ser celebrado por qualquer forma, salvo no caso de lei especial que excecionalmente imponha uma forma específica, como acontece na mediação imobiliária<sup>26</sup>, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que prevê a obrigatoriedade da forma escrita sob pena de nulidade do contrato.

Podemos ainda distinguir entre a mediação civil e a mediação comercial<sup>27</sup>, porém, a maioria das situações encontradas podemos afirmar maioritariamente a natureza comercial do contrato de mediação, nomeadamente no ramo imobiliário<sup>28</sup>. Seja por se tratar de um mediador que intervém no exercício da sua atividade comercial, não havendo qualquer dúvida quando o mediador seja uma sociedade comercial (comercialidade subjetiva) ou por estar em causa uma das modalidades de mediação tipificadas como a mediação imobiliária (comercialidade objetiva que, em regra, coincide com a subjetiva)<sup>29</sup>. Para além disso, a doutrina<sup>30</sup> divide-se no sentido enquadrar o contrato de mediação no núcleo de atividade prevista no n.º 3 do art. 230.º do CCom., nos termos do qual “Haver-se-ão por comerciais as empresas, singulares ou coletivas, que se propuserem: (...) Agenciar negócios ou leilões por conta de outrem em escritório aberto ao público e mediante salário estipulado”, por aplicação

---

<sup>24</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 23

<sup>25</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp. 460-461

<sup>26</sup> RIBEIRO, Maria de Fátima, “O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”, *Revista de Direito Comercial*, de 13/07/2017, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com>, p. 216

<sup>27</sup> Nesse sentido, CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 542 e RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., p. 220

<sup>28</sup> Neste sentido, CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., pp. 53-54 e CÔRTE-REAL, Miguel; CUNHA, Maria Mendes da, *A atividade de mediação imobiliária: anotações e comentários ao DL 77/99 de 16/03 e à legislação complementar*, Vida Económica, outubro de 2000 e RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., pp. 220-221

<sup>29</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 542

<sup>30</sup> No sentido da sua admissibilidade, a título de exemplo, ABREU, Jorge Manuel Coutinho de, *Curso de Direito Comercial*, Volume I, 13.ª Edição, Reimpressão, Almedina, 2023, pp. 92 e 147; RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., p. 220, CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., pp. 54-55 e VASCONCELOS, Pedro Pais de; VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais de, *Direito Comercial*, Vol. I, 2.ª edição. Almedina, 2020, p. 68. Em sentido contrário, também a título de exemplo, BARATA, Carlos Lacerda, “Contrato de Mediação”, *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2002, pp. 190-191; CORDEIRO, António Menezes, *Direito Comercial*, 5.ª edição, Almedina, fevereiro de 2022, pp. 728-729 e BRITO, Maria Helena, *O Contrato de Concessão Comercial*, Almedina, Coimbra, 1990, p. 116

direta ou por analogia, entendendo-se, também com este argumento, tal contrato como comercial.

A classificação do contrato de mediação como civil ou comercial revela-se de grande relevância ao nível das normas legais a aplicar, a título subsidiário, na falta ou insuficiência de estipulações contratuais ou quando o regime jurídico que prevê o contrato seja omissivo, como é o caso do RJAMI, quanto aos modos de cessação do contrato de mediação imobiliária, o que se revela muito importante para o tema da presente dissertação, como adiante se explicará. Sendo de referir que, grande parte da doutrina<sup>31</sup> e boa parte da jurisprudência<sup>32</sup> defendem a aplicação subsidiária das regras do contrato de prestação de serviços e do mandato ao contrato de mediação, incluindo ao contrato de mediação imobiliária, nas situações em que haja lacunas a preencher, considerando-o uma modalidade do contrato de prestação de serviços. Enquanto outra doutrina<sup>33</sup> e jurisprudência<sup>34</sup> consideram que a integração dessas lacunas deve ser feita por analogia, com recurso às regras legais previstas para os contratos análogos. Considerando, em vários pontos, que o contrato de mediação se aproxima mais do contrato de agência.

Como elementos caracterizadores do contrato de mediação imobiliária e comuns à noção de mediação, ressaltam: a obrigação de aproximação de sujeitos, a atividade tendente à celebração de negócio, a imparcialidade, a ocasionalidade e a retribuição<sup>35</sup>, os quais sucintamente iremos explicar.

O primeiro deles consiste na atividade a cargo da mediadora de conseguir interessado para certo negócio e aproximar esse interessado da outra parte<sup>36</sup>. A primeira parte do n.º 1 do art. 2.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, refere mesmo que “a atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte de empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios”. Esta interposição do mediador entre os

---

<sup>31</sup> Nesse sentido, CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 545, OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., p. 41, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 209, CÔRTE-REAL, Miguel; e CUNHA, Maria Mendes da, op. cit., p. 16

<sup>32</sup> A título de exemplo, Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 09/09/2014, proferido no âmbito do processo n.º 5146/10.4TBCSC.L1.S1 e Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 02/06/2016, proferido no âmbito do processo n.º 266/14.9TJLSB.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>33</sup> Nesse sentido, RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., pp. 221-222

<sup>34</sup> Nesse sentido, Ac.s do Tribunal da Relação do Porto, de 13/01/2022 e 14/12/2022, proferidos respetivamente no âmbito dos processos n.ºs 211/20.2T8MLD.P1 e 3407/21.6T8GDM.P1, disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>35</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 192; nesse sentido também OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 11. Na jurisprudência, a título de exemplo, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 03/07/2008, proferido no âmbito do processo n.º 0831735 e Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 29/10/2013, proferido no âmbito do processo n.º 8476/03.8TBCSC.L1-1, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>36</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., p. 26

possíveis contraentes é um elemento necessário, ainda que não suficiente, para a verificação de uma relação de mediação<sup>37</sup>. Podendo estar abrangida qualquer atividade desenvolvida pela mediadora que apresente um nexo casual, ainda que conjuntamente com outros fatores, na conclusão de um negócio entre as partes, devendo mostrar-se determinante na celebração do negócio, nomeadamente para efeitos de direito à remuneração<sup>38</sup>.

Quanto ao segundo elemento, a realização da prestação da mediadora está dirigida à obtenção de um resultado, ou seja, a celebração de um negócio entre as partes colocadas em contacto pelo mesmo<sup>39</sup>. No entanto, como explicaremos em capítulo próprio, a mediadora apenas se obriga a diligenciar no sentido de alcançar esse resultado e não a obtê-lo, tratando-se de uma obrigação de meios e não de resultado<sup>40</sup>.

Tipicamente esse resultado consiste na celebração de um negócio que vise “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”, como refere a segunda parte do n.º 1 do art. 2.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

Quanto ao elemento da imparcialidade como integrante da noção de contrato de mediação, o mesmo divide a doutrina.

Alguns autores entendem que “o mediador é um profissional independente, que atua por conta própria e com imparcialidade relativamente aos contraentes que aproximam (...) possuindo relações individuais e pontuais com o solicitante”<sup>41</sup>, como referido. Considerando que o mediador não deve aceitar mediar um negócio se não for capaz de, por algum motivo, garantir que irá atuar de forma completamente independente e imparcial em relação às partes que, direta ou indiretamente, estejam envolvidas nessa mediação. Nessa medida, mesmo durante a mediação, se ele sentir que já não é capaz de garantir a sua independência e imparcialidade, tem o dever de informar as partes sobre as circunstâncias que comprometem a sua posição e interromper a sua intervenção na mesma<sup>42</sup>. Menezes Cordeiro<sup>43</sup> faz a distinção entre mediação pura, na qual considera que o mediador se obriga “simplesmente numa situação de independência e de equidistância em relação às partes a conseguir a

---

<sup>37</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 193

<sup>38</sup> Ibidem, p. 194; LUMINOSO, Angelo, *La mediazione*, Trattato di Diritto Civile e Commerciale, vol. 31, t. 3., 2.ª Edição, Milão, Giuffrè Editore, 2006, pp. 96 e ss.

<sup>39</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 194

<sup>40</sup> Ibidem

<sup>41</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp. 459-460

<sup>42</sup> CRUYPLANTS, Jean; GONDA, Michel; WAGEMANS, Marc., *Droit et Pratique de la Médiation*, Bruxelles: Bruylant, 2008, p. 145

<sup>43</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 519

celebração de certo negócio definitivo” e mediação mista ou combinada, onde o mediador, “para além dos serviços de mediação, propriamente dita, exerce ainda uma atuação por conta de outrem (mandato), podendo igualmente assumir outros serviços, desde a publicidade à prestação de apoio jurídico”.

Por outro lado, outros autores sustentam que embora seja frequente a afirmação de que a atuação do mediador é imparcial, tal pode não se revelar inteiramente exato, sobretudo no caso da mediação unilateral, ou seja, quando o mediador celebra o contrato de mediação apenas com uma das partes interessada no negócio, por considerarem que nessa situação o mediador não se abstrai dos interesses do comitente, agindo com frequentemente no interesse exclusivo de uma das partes e, nessa medida, o mediador irá naturalmente salientar vantagens do negócio e procurar influenciar a vontade do solicitado<sup>44</sup>.

Embora defenda o elemento da imparcialidade como integrante da noção de contrato de mediação, Lacerda Barata<sup>45</sup> acaba por atribuir a tal característica o sentido de que o mediador tem o dever de não prejudicar um dos contraentes com o intuito de beneficiar o outro, reconduzindo-se tal imparcialidade ao dever de agir de boa fé, nos termos do disposto no n.º 2 art. 762.º do CC. Norma que, aliás, impende sobre qualquer contraente num contrato. Referindo que, a imparcialidade tem sido questionada em situações em que a remuneração do mediador consista numa percentagem sobre o valor da venda, cuja celebração é pretendida pelo cliente, já que quanto maior for preço dessa venda, maior será a sua remuneração do mediador, o qual procurará elevar esse valor para o mais possível. Havendo, em consequência, “de modo reflexo, um benefício para o comitente/vendedor, correspondente a um agravamento da posição do terceiro/comprador”. Sendo isso que sucede na mediação imobiliária, como explicaremos, mais à frente, em capítulo próprio.

Para Hígina Castelo<sup>46</sup> “a imparcialidade é característica que nunca esteve presente na disciplina legal da mediação imobiliária em Portugal, nem na prática deste contrato”. Prosseguindo que, “o RJAMI acaba com o mito, ainda que de modo infeliz, ao determinar que a atividade é exercida em nome dos clientes”. E ainda que “os mediadores imobiliários

---

<sup>44</sup> RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., p. 218 e, de forma mais desenvolvida, em “O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”, *Scientia Iuridica*, Janeiro-Abril 2013, Tomo LXII, Número 331, pp. 90-92. Sobre a questão ainda, na doutrina italiana, em posição muito crítica sobre “a pretensa obrigação de imparcialidade do mediador”, AZZOLINA, Umberto, *La mediazione*, Trattato di diritto civile italiano, vol. 8, tomo 2, fasc. 2, Rist. della 2. ed. aggiornata e ampliata, Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1957, pp. 95-97 e LUMINOSO, Angelo, op. cit., pp. 74-77

<sup>45</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., pp. 196-198, nesse sentido, na doutrina italiana, PERFETTI, Ubaldo, *La mediazione: profili sistematici ed applicativi*, Milão, Giuffrè Editore, 1996, pp. 50-57

<sup>46</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., pp. 55-56

estão vinculados a um conjunto de deveres destinadas à proteção dos terceiros com quem contactam com o objetivo de os interessarem nos negócios dos seus clientes”, que derivam do dever geral de boa fé nas negociações, cuja “pormenorizada explicitação legal se justifica pelo facto de o mediador ser uma ponte nas negociações entre duas pessoas com as quais não tem a mesma relação, pois, em princípio, apenas uma é sua cliente. No entanto, entre as várias concretizações positivadas (cfr. art. 17 do RJAMI) não encontramos qualquer dever de imparcialidade”.

Ora, atentas as posições expostas, somos da opinião que, sem prejuízo do dever da boa fé que recai sobre os contraentes de qualquer contrato, a imparcialidade não integra a noção de contrato de mediação imobiliária. Isto porque, como bem observa Hígina Castelo, o dever de imparcialidade do mediador não se encontra previsto no RJAMI e, para além disso, o mediador tem sempre interesse na concretização do negócio que promove, caso contrário não recebe a sua remuneração, tentando influenciar o cliente e o terceiro por si angariado nesse sentido, ainda que os termos do negócio possam até nem ser os mais vantajosos para os mesmos. Bem como, como refere Lacerda Barata, o mediador poderá tentar elevar o valor do negócio com vista a aumentar também o valor da sua remuneração, beneficiando reflexamente o vendedor/cliente relativamente ao comprador.

Quanto ao elemento da ocasionalidade, geralmente, o contrato de mediação é celebrado para um certo negócio, não se caracterizando “pela estabilidade do vínculo, mas antes pela sua ocasionalidade”<sup>47</sup>. O mediador exerce uma atividade de intermediação negocial isolada ou pontual, quando solicitado, para a preparação de determinado negócio em concreto<sup>48</sup>.

Para além disso, o contrato de mediação é ainda caracterizado pela sua onerosidade, na medida em que “envolve vantagens e sacrifícios patrimoniais para ambas as partes”<sup>49</sup>, sendo a retribuição do mediador habitualmente calculada sobre uma percentagem do valor do contrato definitivo. Sendo que, no caso da mediação imobiliária, as condições de remuneração da mediadora devem constar obrigatoriamente do contrato de mediação sob pena de nulidade, como veremos mais à frente.

Porém, salvo acordo das partes em contrário, essa retribuição apenas é devida à mediadora com a conclusão do contrato promovido pela sua intervenção, ainda quando este

---

<sup>47</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 200

<sup>48</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp. 443

<sup>49</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 209. Considerando a mediação essencialmente onerosa, na doutrina italiana, PERFETTI, Ubaldo, op. cit, p. 166

venha a ser porventura posteriormente incumprido pelo terceiro solicitado<sup>50</sup>. Existindo na remuneração do mediador, uma nota específica: “o direito à remuneração depende diretamente da produção do resultado pretendido pelas partes (de resto, consiste habitualmente numa percentagem do valor do contrato definitivo). Ou seja, para que se torne devida a remuneração acordada, não basta que o mediador tenha desenvolvido todos os esforços para a produção desse resultado, sendo ao invés necessário que esses esforços tenham conduzido à celebração do negócio visado e que o negócio assim celebrado tenha resultado directamente dessa actividade do mediador”<sup>51</sup>.

O n.º 1 art. 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, estabelece que “A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra”.

Nessa medida, o cliente “só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, a obrigação de meios que lhe incumbe há-de desembocar no resultado pretendido – a celebração do negócio para que foi mandatado o mediador – sob pena de se considerar que o contrato não almejou a perfeição e, não surtindo efeito útil a actividade do mediador – o risco, a álea negocial – não há lugar à remuneração (comissão), nem ao pagamento de despesas se o contrato for celebrado pelo incumbente com terceiro, que não se interessou pelo negócio por causa da actuação do mediador”<sup>52</sup>. Essa dependência do direito à remuneração relativamente ao contrato visado, bem como a liberdade do cliente não ser obrigado a aceitar a proposta do interessado angariado pela mediadora, leva a que o contrato de mediação imobiliária seja frequentemente classificado como aleatório<sup>53</sup>.

No entanto, nos termos do n.º 1 do art. 342.º do CC<sup>54</sup>, cabe à mediadora a demonstração do nexo de causalidade entre a sua atividade da mediadora e a celebração do

---

<sup>50</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., p. 462

<sup>51</sup> RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit, pp. 223-224. Considerando a subordinação da remuneração do mediador à conclusão do negócio como um elemento natural do contrato de mediação, entre outros, AZZOLINA, Umberto, op. cit, p. 187 e PERFETTI, Ubaldo, op. cit, p. 115

<sup>52</sup> Cfr. Ac. do Tribunal do STJ, de 28/04/2009, proferido no âmbito do processo n.º 29/09.3YFLSB, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). No sentido de a conclusão do negócio ser condição essencial para que o mediador tenha direito à remuneração, na doutrina, SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, Lisboa, Petrony, 1964, p. 153

<sup>53</sup> Nesse sentido, entre outros, CASTELO, Higinia Orvalho - *O Contrato de Mediação* – op. cit., pp. 287-296, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 209, RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit, pp. 240, SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., p. 22 e AZZOLINA, Umberto, op. cit., p. 183

<sup>54</sup> Nesse sentido, Ac. do STJ, 27/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 8387/19.5T8ALM.L1.S1,

negócio<sup>55</sup>, sem prejuízo do previsto quanto ao regime do contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade que, em capítulo próprio, iremos analisar.

Trata-se de um aspeto muito importante na mediação imobiliária que veremos à frente, de forma mais desenvolvida, relacionando-o também com o momento em que a remuneração é devida pelo cliente à mediadora e os tipos de contrato de mediação imobiliária existentes.

### **1.3 Requisitos do contrato**

Quanto aos requisitos do contrato de mediação imobiliária, desde logo, temos a exigência da forma escrita, nos termos do n.º 1 do art. 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, com a cominação, em caso de inobservância, da nulidade do contrato, não invocável pela entidade mediadora, conforme o n.º 5 do mesmo artigo.

Nos termos do n.º 2 do art. 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, devem constar obrigatoriamente do contrato de mediação imobiliária, os seguintes elementos:

- “a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objeto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;
- b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;
- c) As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;
- d) A identificação do seguro de responsabilidade civil ou da garantia financeira ou instrumento equivalente previsto no artigo 7.º, com indicação da apólice e entidade seguradora ou, quando aplicável, do capital garantido;
- e) A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato;
- f) A identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa;
- g) A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente”.

Habitualmente as suas cláusulas não são objeto de uma negociação entre as partes, tratando-se, assim, geralmente de um contrato de adesão, pelo que as mesmas devem

---

disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>55</sup> Nesse sentido, entre outros, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 203, CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 551

considerar-se sujeitas ao regime das cláusulas contratuais gerais, constante do DL n.º 446/85, de 25 de outubro<sup>56</sup>.

Nos termos do n.º 4 do art. 16.º da referida Lei, os modelos de contratos com cláusulas contratuais gerais só podem ser utilizados pela empresa após validação dos respetivos projetos pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, IP (IMPIC, IP). Sendo que, o seu n.º 6 possibilita que a empresa mediadora utilize o modelo do contrato com cláusulas contratuais gerais aprovado pela Portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto, ficando, nesse caso, dispensada da aprovação prévia pelo referido instituto, devendo depositar o modelo de contrato, por via preferencialmente eletrónica, junto do mesmo.

De acordo com o n.º 7 do referido artigo, o incumprimento dos requisitos supra expostos determina a nulidade do contrato, não podendo esta, porém, ser invocada pela empresa de mediação. Trata-se, assim, de uma nulidade atípica, como veremos mais adiante, dado que não lhe é aplicável o regime previsto nos arts. 286.º e 289.º a 293.º do CC<sup>57</sup>.

Atento o exposto, por se tratar de uma situação muito habitual na prática da mediação imobiliária, questiona-se se a alteração do preço final do negócio pretendido pelo cliente com a mediação deve constar do contrato de mediação imobiliária, bem como qual a consequência se não constar do mesmo. Ora, entendemos que não tem que constar do contrato. Isto porque, tal alteração não faz parte dos elementos que devem obrigatoriamente constar do contrato de mediação imobiliária, nos termos do citado art. 16.º do RJAMI a contrario sensu, sendo antes um elemento essencial do contrato de compra e venda visado<sup>58</sup>. Se for encontrado interessado pela mediadora no negócio pretendido e o preço final for, então, alterado, por livre e mútuo acordo entre o comitente e o interessado nesse negócio, tal tem a ver com a compra e venda e não com a mediação. Para além disso, “por se tratar de uma estipulação posterior ao documento, e por não se ver que nisso haja razão especial da lei, então o novo preço não carece de forma escrita para relevar em face contrato de mediação – artigo 221º- 2 do Código Civil”<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> Nesse sentido, entre outros, Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 29/04/2021, proferido no âmbito do processo n.º 5722/18.7T8LSB.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>57</sup> OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit, p. 27

<sup>58</sup> Nesse sentido, o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17/03/2011, proferido no âmbito do processo n.º 33245/08.5YIPRT.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>59</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 16/10/2007, proferido no âmbito do processo n.º 7541/2007-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); nesse sentido também OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit, p. 27

#### 1.4 A nulidade do contrato e seus efeitos

Como acima explicado, nos termos do n.º 7 do art. 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, “incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 2, 4 e 6 determina a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação”. Trata-se, assim, como referido, de uma nulidade atípica, dado que não lhe é aplicável o regime geral previsto no Código Civil.

No entanto, quanto à nulidade do contrato de mediação imobiliária, colocam-se algumas questões, desde logo, sobre quem pode invocar a mesma.

Ora, decorre da regra geral do art. 286.º do CC que a nulidade pode ser invocada “por qualquer interessado, isto é, pelo titular de qualquer relação cuja consistência, tanto jurídica, como prática, seja afetada pelo negócio”<sup>60</sup>. Porém, a conjugação do n.º 7 do art. 16.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, com a referida norma do CC, conduz “a que a nulidade possa ser invocada por qualquer interessado, com exceção da empresa de mediação, e a que deva também ser conhecida oficiosamente pelo tribunal”<sup>61</sup>.

Tratando-se, como referido, de uma nulidade atípica, já que a empresa mediadora não a pode invocar, “estabelecida por razões de ordem pública relacionadas com a protecção do consumidor e a regulação do mercado de mediação mobiliária, que comina com a nulidade do contrato a omissão das formalidades legais, cuja observância impende especialmente sobre a empresa de mediação e, por isso, não é invocável por esta, podendo sê-lo (...) apenas pelo cliente”<sup>62</sup>. Pese embora, os tribunais tenham vindo a considerar maioritariamente que apenas o cliente pode invocar a nulidade<sup>63</sup> ou, pelo menos, que a mesma não pode ser reconhecida oficiosamente pelo tribunal<sup>64</sup>. No entanto, atenta a referida finalidade daquela norma legal de protecção do cliente e regulação do mercado de mediação imobiliária, para além do cliente, entendemos que também o tribunal deve oficiosamente reconhecer aquela

---

<sup>60</sup> LIMA, Pires de; VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, 4.ª Edição Revista e Actualizada, Vol. I, Coimbra Editora, 1987, p. 263

<sup>61</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *O Contrato de Mediação*, op. cit., p. 413. Nesse sentido também BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 211, ainda que aí se referisse à norma similar do DL n.º 77/99, de 16 de março, o n.º 8 do seu art. 20.º

<sup>62</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 19/01/2023, proferido no âmbito do processo n.º 3035/21.6T8BRG.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>63</sup> Nesse sentido, a título de exemplo, os Acs do Tribunal da Relação de Coimbra, de 10/07/2007 e 16/10/2007, proferidos respetivamente no âmbito dos processos n.ºs 3631/05.9TB AVR.C1 e 408/05.5TBCTB.C1, disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>64</sup> Nesse sentido, entre outros, Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 31/03/2004, proferido no âmbito do processo n.º 04A647, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

nulidade, caso contrário, estará a proteger a empresa mediadora em detrimento do cliente, que é exatamente o contrário do pretendido por aquela norma<sup>65</sup>.

Para além disso, coloca-se a questão das consequências que a nulidade do contrato de mediação imobiliária tem quanto ao direito da mediadora à remuneração, caso o contrato desejado seja efetivamente celebrado na sequência da atividade desenvolvida pela mesma para o efeito. Ora, o assunto é controverso, a doutrina diverge e a jurisprudência não é unânime.

Para alguma doutrina, nesta situação, conforme o n.º 1 do art. 289.º do CC, a compensação deverá corresponder ao valor dos serviços que, no caso concreto, a mediadora tiver prestado ao cliente. Nesse sentido, Miguel Côrte-Real e Maria Mendes da Cunha<sup>66</sup> que entendem que “no caso de haver celebração de um contrato de mediação imobiliária sem sujeição à forma escrita e de cuja execução resultem vantagens para o cliente da sociedade de mediação (interessado), vantagens que decorram do integral cumprimento, por esta, do contrato celebrado, apesar da sua nulidade, nesta específica hipótese, é certo, que através do próprio instituto do enriquecimento sem causa, sempre a sociedade prestadora de tais serviços deverá ser ressarcida pela sua prestação”, prosseguindo que “milita decisivamente neste sentido o disposto no artigo 289º do C.C.”. Tendo sido esse também o entendimento, a título de exemplo, do Tribunal da Relação de Coimbra<sup>67</sup>, no seu acórdão de 06/03/2012, bem como do Tribunal da Relação de Lisboa, no seu acórdão de 07/10/2003<sup>68</sup>.

Para outros autores, como Hígina Castelo<sup>69</sup>, aquela compensação deverá equivaler à remuneração acordada no contrato de mediação pois “foi esta que o cliente entendeu que a atividade bem sucedida do mediador para si valia”. Nesse sentido, há a referir, entre outros, o acórdão do Tribunal da Relação de Évora<sup>70</sup>, de 11/03/2021, e ainda o acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 14/01/2021<sup>71</sup>.

---

<sup>65</sup> Nesse sentido, CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., p. 109

<sup>66</sup> CÔRTE-REAL, Miguel; e CUNHA, Maria Mendes da, op. cit., p. 84

<sup>67</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 06/03/2012, proferido no âmbito do processo n.º 2372/10.0TJCBR.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>68</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 07/10/2003, proferido no âmbito do processo n.º 2165/2003-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>69</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., p. 110

<sup>70</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 11/03/2021, proferido no âmbito do processo n.º 1145/18.6T8FAR.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>71</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/11/2021, proferido no âmbito do processo n.º 24401/18.9T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Creemos ser este último o melhor critério até porque, como bem refere Fernando Baptista de Oliveira<sup>72</sup> “parece ser a única quantia que, de forma objectiva, se poderá reconduzir ao conceito de valor correspondente”, sendo que “se a actividade desenvolvida pela mediadora não for de molde a justificar o recebimento da remuneração, a declaração da nulidade do contrato não muda as coisas”, já que não lhe vai propiciar um recebimento a que não teria direito caso o contrato fosse válido<sup>73</sup>.

Outra questão que se coloca é quando a invocação da nulidade do contrato pelo cliente por inobservância de forma, após beneficiar dos serviços de mediação e de celebrar o contrato pretendido, deve ser considerada abuso de direito, nos termos do art. 334.º do CC. Hígina Castelo<sup>74</sup> considera que tal invocação deve ser considerada abusiva por contrária à boa fé que deve orientar as relações contratuais em todas as suas fases. Prosseguindo que, “tal recusa vai ao encontro do que se pode considerar uma orientação jurisprudencial mais geral que, perante certo circunstancialismo, e com fundamento nas normas que exigem a boa fé na formação dos contratos e nas que proíbem o abuso de direito, afirma a validade de contratos celebrados com desrespeito da forma solene prescrita por lei”. Posição com a qual se concorda e vai de encontro com o entendimento do Tribunal da Relação do Porto<sup>75</sup>, no seu acórdão de 20/03/2007, em caso idêntico ao descrito, que não só considerou que tal invocação constituía um abuso de direito, traduzido num *venire contra factum proprium*, como acrescentou que, ainda que assim não se entendesse, sempre haveria que se proceder à reposição da situação anterior, nos termos do art. 289.º do CC. Tendo considerado ser razoável para tal, fixar o valor dos serviços de mediação prestados pela mediadora na percentagem sobre o valor da venda contratualmente acordado.

Importa, ainda, referir a possibilidade de nulidade do contrato de mediação imobiliária quanto à cláusula de exclusividade, por violação da alínea g) do n.º 2 do art. 16.º da Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro. Sendo que, daquela alínea resultam duas menções obrigatórias no contrato: a referência ao regime de exclusividade, quando acordado, e a especificação dos seus efeitos. Ora, tal coloca algumas questões que analisaremos.

A primeira delas é saber se o contrato de mediação imobiliária que, como referido, tem que ser obrigatoriamente reduzido a escrito, sem conter escrita a cláusula de

---

<sup>72</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., pp. 86-87

<sup>73</sup> Nesse sentido, a título de exemplo, o Ac do Supremo Tribunal de Justiça, de 23/06/2022, proferido no âmbito do processo n.º 102/19.0T8PVZ.P1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>74</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., pp. 110-111

<sup>75</sup> Cfr. Ac do Tribunal da Relação do Porto, de 20/03/2007, proferido no âmbito do processo n.º 0720378, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

exclusividade, que as partes acordaram apenas verbalmente, é nulo ou não. Quanto a esta situação, Higina Castelo<sup>76</sup> defende o recurso ao art. 221.º do CC para a conversão do contrato, num contrato de mediação imobiliária simples, ao abrigo do disposto no art. 293.º do CC, valendo, sem a cláusula de exclusividade, atenta a sua nulidade por inobservância de forma. Adere-se à posição desta autora já que, encontrando-se apenas não escrita a cláusula de exclusividade apenas esta é nula por falta de forma, não havendo razões para que o contrato não seja considerado válido como contrato de mediação imobiliária simples, se não padecer de qualquer outro vício que o impeça.

Contudo, segundo a mesma autora<sup>77</sup>, já assim não será se, por outro lado, constar do contrato de mediação imobiliária a cláusula relativa ao regime de exclusividade sendo, porém, o mesmo omissivo quanto aos seus efeitos já que, nesse caso, terá que se considerar o contrato globalmente nulo, nos termos do n.º 5 do art. 16.º da Lei 15/2013, de 08 de fevereiro.

Finalmente, caso tal regime tenha sido previsto no contrato, mas de forma deficiente, o contrato não será nulo, “havendo, sim, que interpretar o texto do mesmo”<sup>78</sup>, com vista a ser determinado aquilo que foi a vontade das partes, nomeadamente quanto aos efeitos pretendidos pelas partes com essa cláusula de exclusividade.

### **1.5 Prazo de duração do contrato**

Nos termos do n.º 3 do art. 16.º da Lei 15/2013, de 08 de fevereiro, “Quando o contrato for omissivo quanto ao respetivo prazo de duração, considera-se celebrado por um período de seis meses”. Funcionando, assim, a liberdade das partes para a determinação da duração do contrato de mediação imobiliária, tratando-se de uma norma supletiva que funciona para suprir a omissão das partes quanto a essa duração.

Significa tal que, por um lado, ao contrário do que sucede com a falta de forma escrita prevista no n.º 1 do referido artigo, bem como com as menções obrigatórias constantes do seu n.º 2 e ainda com a utilização de cláusulas contratuais gerais não validadas pela entidade competente, a omissão das partes relativamente ao prazo de duração do contrato, não determina a sua nulidade, como previsto no n.º 5 daquela norma legal. E, por outro, que o

---

<sup>76</sup> CASTELO, Higina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op cit., p. 99

<sup>77</sup> *Ibidem*, p. 99

<sup>78</sup> *Ibidem*, p. 100

legislador considera que o contrato de mediação imobiliária deve ser celebrado por tempo determinado.

As partes podem estipular a renovação automática do contrato no fim do respetivo prazo inicialmente fixado. Sendo isso que, habitualmente, sucede na prática. Aliás, quando for adotado o modelo de contrato aprovado pela Portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto, o prazo renova-se “automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo”, conforme a cláusula 8.ª do referido modelo.

Nesse caso, “o contrato apenas cessará no final do prazo se uma das partes se opuser à prorrogação, por comunicação à contraparte – trata-se de oposição à renovação, também dita denúncia, em sentido impróprio ou para o termo do prazo”<sup>79</sup>.

Alguns autores<sup>80</sup> consideram que a referida existência de um prazo no contrato de mediação imobiliária tem como consequência que ao mesmo não possa ser colocado termo antecipadamente por declaração discricionária de uma das partes, considerando tratar-se de decorrência lógica da regra *pacta sunt servanda*, prevista no n.º 1 do art. 406.º do CC.

Quanto a esta questão, por se relacionar diretamente com o tema da presente dissertação, iremos debruçarmo-nos mais adiante em capítulo próprio.

## 1.6 Distinção de figuras afins

A distinção do contrato de mediação de figuras afins é objeto de quase todas as obras monográficas nacionais e estrangeiras<sup>81</sup> sobre aquele contrato, sendo muito importante para uma correta explicação do mesmo e sabermos o que o aproxima e separa de cada uma delas.

---

<sup>79</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, Revista de Direito Comercial, de 05/07/2020, p. 1453, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com>

<sup>80</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., pp. 100-101 e OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., pp. 90-94

<sup>81</sup> A título de exemplo, na doutrina portuguesa, CASTELO, Higinia Orvalho, *O Contrato de Mediação*, op. cit., pp. 321 e ss, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., pp. 218-22; SALVADOR, Manuel, *Contrato de mediação*, op. cit., pp. 225-51; CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., pp. 545-546, OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., pp. 42-50. Na doutrina estrangeira, PERFETTI, Ubaldo, op. cit. - pp. 271-285; LUMINOSO, Angelo, op. cit. pp. 199-212; AZZOLINA, Umberto, op. cit., pp. 178-203; CARRASCO, Marta Blanco, *El contrato de corretaje*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, 2008, pp. 237-348.

Tradicionalmente, essa distinção é efetuada em relação ao contrato de agência e ao mandato, porém, iremos também fazê-lo relativamente ao contrato de concessão comercial e de franquia.

### 1.6.1 Do contrato de agência

O regime jurídico do contrato de agência encontra-se regulado pelo DL n.º 178/86, de 3 de julho, alterado pelo DL n.º 118/93, de 13 de abril. Nos termos do n.º 1 do seu art. 1.º, agência “é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover por conta da outra a celebração de contratos, de modo autónomo e estável e mediante retribuição, podendo ser-lhe atribuída certa zona ou determinado círculo de clientes”.

Integrando-se, tal como o contrato de mediação, nos chamados contratos de distribuição comercial indireta<sup>82</sup>. Apresentando elementos essenciais que o caracterizam, que sucintamente iremos explicar: obrigação de o agente promover a celebração de contratos, atuação por conta do principal, autonomia, estabilidade e retribuição<sup>83</sup>.

Quanto à obrigação do agente promover a celebração de contratos, cabe referir que se trata de uma obrigação consubstanciada numa prestação de facto complexa que se traduz num conjunto variado de atos materiais que vão desde a prospeção do mercado, a difusão publicitária dos produtos e serviços do principal, até à angariação de novos clientes, ao estabelecimento de negociações, e à fidelização dos clientes já angariados<sup>84</sup>.

O agente atua por conta do principal, repercutindo-se na esfera jurídica daquele os efeitos dos atos que pratica. Contrariamente ao mediador que, como vimos acima, é independente, atuando por conta própria, no interesse de ambos os contraentes, sem estar ligado a nenhum deles por relações de colaboração, dependência ou de representação<sup>85</sup>.

Quanto à autonomia do agente, embora atue por conta e no interesse do principal, o mesmo exerce a sua atividade de modo independente, gozando de autonomia na execução da sua obrigação de promoção contratual. Embora o grau dessa autonomia varie em função da maior ou menor integração do mesmo na rede distributiva do principal<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp.436-437

<sup>83</sup> OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 22

<sup>84</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., p. 441

<sup>85</sup> MONTEIRO, António Pinto, *Contratos de Distribuição Comercial*, 3.ª Reimpressão, Almedina, 2009, p. 104

<sup>86</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., p.442

A estabilidade é outro elemento que caracteriza o contrato de agência, atuando o agente de modo estável, no âmbito da relação duradoura que estabelece com o principal, obrigando-se a promover os negócios deste e a defender os seus interesses<sup>87</sup>.

Tal como o contrato de mediação, o contrato de agência é um contrato oneroso, sendo a retribuição um elemento essencial do mesmo, nos termos dos art. 15.º a 18.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 118/93, de 13 de abril.

Para alguns autores a nota distintiva entre estas duas figuras jurídicas é a imparcialidade caracterizadora do contrato de mediação, que a distingue do contrato de agência, no âmbito do qual o agente zela pelos interesses do principal. Neste sentido, a título de exemplo, Pinto Monteiro<sup>88</sup> refere que a agência não se confunde com o contrato de mediação, “visto que, apesar de em ambos alguém atuar como intermediário, aproximando os contraentes e preparando a conclusão do contrato, o mediador, ao contrário do agente, atua com imparcialidade (...)”. Contudo, como já se referiu a propósito da análise dos elementos caracterizadores do contrato de mediação, a doutrina não tem um entendimento unânime a respeito do elemento da imparcialidade, nomeadamente no ramo da mediação imobiliária, logo, consideramos não ser este elemento o bastante para a diferenciação entre os dois contratos.

Por outro lado, a distinção fundamental entre estes dois contratos, presente em todas as análises comparativas dos mesmos que têm sido feitas<sup>89</sup>, consideramos que se situa na estabilidade que, como referimos, caracteriza o contrato de agência, em contraponto com a ocasionalidade que se verifica no contrato de mediação. Já que, como vimos, enquanto o mediador é normalmente solicitado para determinado ato concreto e ocasional, o agente exerce a sua atividade de forma estável e duradoura, tendo por base um número indefinido de negócios.

Para além disso, como também refere Pinto Monteiro<sup>90</sup>, a remuneração do mediador é independente do cumprimento do contrato, ainda que a mesma, em princípio, só seja devida com a conclusão e perfeição do negócio visado, diversamente do que sucede com o agente, nos termos do artigo 18.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho.

---

<sup>87</sup> MONTEIRO, António Pinto, *Contratos de Distribuição Comercial*, op. cit., p. 103

<sup>88</sup> MONTEIRO, António Pinto, *Contrato de Agência Anotação*, 10.ª Edição Atualizada, Almedina, 2023, p. 69. No mesmo sentido, OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., p. 44

<sup>89</sup> A título de exemplo, na doutrina portuguesa, ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., p. 443, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., pp. 220-221, MONTEIRO, António Pinto, *Contratos de Distribuição Comercial*, op. cit. pp. 103-104, SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., pp. 237-239. Na doutrina estrangeira, AZZOLINA, Umberto, op. cit., pp. 188-190, CARRASCO, Marta Blanco, op. cit. pp. 345-346, LUMINOSO, Angelo, op. cit., p. 31 e 209, PERFETTI, Ubaldo, op. cit., p. 273

<sup>90</sup> MONTEIRO, António Pinto, *Contrato de Agência Anotação*, op. cit., p. 69

### 1.6.2 Do contrato concessão comercial

Inserindo-se, tal como o contrato de agência e de mediação, na categoria dos contratos de distribuição comercial indireta<sup>91</sup>, o contrato de concessão comercial tem vindo a ser entendido como um contrato-quadro “que faz surgir entre as partes uma relação obrigacional complexa por força da qual uma delas, o concedente, se obriga a vender à outra, o concessionário, e esta a comprar-lhe, para revenda, determinada quota de bens, aceitando certas obrigações – mormente no que concerne à sua organização, à política comercial e à assistência a prestar a clientes – sujeitando-se a um certo controlo e fiscalização do concedente”<sup>92</sup>. Permanecendo, até hoje, como um contrato atípico e inominado, têm-lhe sido apontadas quatro características essenciais: obrigações recíprocas de compra e venda, atuação em nome e por conta próprios, autonomia e estabilidade<sup>93</sup>.

Quanto à primeira característica, o concedente obriga-se a vender ao concessionário os seus produtos, ficando este obrigado a adquiri-los àquele e, sobretudo, a revendê-los a terceiros. Servindo o contrato de concessão para fixar os principais termos destas obrigações recíprocas<sup>94</sup>.

Relativamente à segunda, na sua atividade de revenda, o concessionário atua em seu nome e por conta própria, assumindo os riscos da comercialização, suportando quaisquer vicissitudes decorrentes dessa sua atuação<sup>95</sup>.

Em relação à terceira característica, o concessionário não deve confundir-se com o concedente, sendo distinto e autónomo deste, sendo habitualmente titular de uma empresa própria dedicada à revenda e comercialização. Ainda que se sujeite às obrigações decorrentes da sua integração na rede de distribuição do concedente<sup>96</sup>.

Quanto à última característica, o contrato de concessão comercial é caracterizado por uma relação de estabilidade, tratando-se habitualmente de contratos celebrados por tempo

---

<sup>91</sup> MONTEIRO, António Pinto, *Contratos de Distribuição Comercial*, op. cit., p. 110 e ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp.436-437

<sup>92</sup> Ibidem, p. 446; sobre estas obrigações, vide BRITO, Maria Helena - op. cit., pp 54 e segs

<sup>93</sup> Ibidem, p. 448

<sup>94</sup> Ibidem

<sup>95</sup> Ibidem; nesse sentido também MONTEIRO, António Pinto, *Contratos de Distribuição Comercial*, op. cit., p. 111

<sup>96</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., p. 449

indeterminado ou que preveem a sua renovação automática, não sendo celebrado apenas para uma situação pontual de revenda<sup>97</sup>.

Feita a análise das quatro características essenciais do contrato de concessão comercial, verifica-se que o mesmo se distingue do contrato de mediação, da seguinte forma<sup>98</sup>. Enquanto que o concessionário, ao atuar em seu nome e por sua conta, prossegue os seus interesses, já o mediador age em seu nome próprio, mas defende interesses que não são os seus. Por outro lado, o concessionário pratica atos jurídicos, já o mediador exerce uma atividade de carácter material e preparatório, destinada a facilitar a conclusão de atos jurídicos, nos quais não intervém. O contrato de concessão cria uma relação duradoura com entre o concedente e o concessionário, já a mediação, por natureza, está relacionada com a prática de atos isolados, como vimos, o mediador apenas possui relações individuais, ocasionais e pontuais com o seu cliente.

Finalmente, tal como os contratos de mediação e de agência, também o contrato de concessão comercial é um contrato oneroso. No entanto, ao contrário do contrato de mediação, no âmbito do contrato de concessão comercial o concessionário adquire os produtos que depois revende, sendo a sua contrapartida económica a diferença entre o preço por que compra os produtos e o preço por que os revende<sup>99</sup>. E não uma percentagem sobre o valor do negócio como sucede no contrato de mediação.

### **1.6.3 Do contrato de franquia**

O contrato de franquia insere-se também na categoria dos contratos de distribuição indireta<sup>100</sup>, tal como o contrato de agência, de mediação e de concessão comercial.

Tendo vindo a ser definido como “o contrato pelo qual um empresário – o franquizador – concede a outro empresário – o franquiado – o direito de exploração e fruição da sua imagem empresarial e respetivos bens imateriais (mormente a marca), no âmbito da rede de distribuição integrada do primeiro, de forma estável e a troco de uma retribuição”<sup>101</sup>.

---

<sup>97</sup> Ibidem; nesse sentido também BRITO, Maria Helena, op. cit., pp. 54-55

<sup>98</sup> BRITO, Maria Helena, op. cit., pp. 129-130

<sup>99</sup> OLIVEIRA, Fernando Batista de - *Direito dos Contratos, O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 22

<sup>100</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp.436-437

<sup>101</sup> Ibidem, pp. 451-452

O contrato de franquia gera um conjunto complexo de relações jurídicas, desde logo, em face da sua incidência sobre direitos de propriedade intelectual, não se reduzindo, porém, tal contrato a uma licença ou conjunto de licenças sobre esses direitos. Para além disso, ao lado dos direitos de propriedade intelectual legalmente tipificados existem ainda segredos de negócios, informações confidenciais e “know-how” (saber-fazer) que podem ser essenciais no contrato de franquia<sup>102</sup>.

Tal como o contrato de concessão comercial, segundo Engrácia Antunes<sup>103</sup>, o contrato de franquia é um contrato atípico e inominado, sendo-lhe reconhecidos quatro elementos essenciais: a fruição da imagem empresarial do franquiador, a transmissão do “know-how” (saber-fazer) e assistência técnica, o controlo e fiscalização do franquiado e a onerosidade.

Quanto ao primeiro elemento, explica que se consubstancia num direito e dever do franquiado em utilizar a imagem empresarial do franquiador, sendo-lhe concedido o direito de utilizar a marca do franquiador. Podendo, nos casos concretos, ser-lhe também colocados à disposição os demais direitos privativos de propriedade industrial do franquiador. Constituindo este contrato o veículo negocial sobre o qual assenta a criação e organização da rede distributiva do franquiador no mercado.

Relativamente ao segundo, prossegue referindo que, para permitir ao franquiado uma efetiva fruição da imagem empresarial unitária e a preservar a integralidade dessa imagem, é essencial que o franquiador transmita ao franquiado o seu “know-how” e assistência técnica durante a execução do contrato.

Em relação ao referido terceiro elemento, considera que se trata de um pressuposto da conservação da integralidade da imagem comercial do franquiador já que, surgindo o franquiado perante o consumidor como uma extensão da empresa do franquiador, é natural para o efeito que fique sujeito ao controlo e fiscalização da sua atividade pelo mesmo.

Finalmente, o contrato de franquia é um contrato oneroso já que, como explica aquele autor, em contrapartida das prestações do franquiador, o franquiado fica vinculado ao pagamento de determinadas prestações pecuniárias, geralmente uma prestação inicial e fixa e outras periódicas proporcionais ao volume de negócios.

---

<sup>102</sup> ALMEIDA, Alberto Ribeiro de, “Direitos de Propriedade Industrial e de Propriedade Intelectual no Contrato de Franquia”, in *Contratos de Direito de Autor e de Direito Industrial*, Org. ALMEIDA, Carlos Ferreira de, GONÇALVES, Luís Couto e TRABUCO, Cláudia, Coimbra, Almedina, 2011, pp. 555-558

<sup>103</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp. 454-456

Comparativamente com o contrato de mediação, verifica-se que ambos são contratos onerosos, ainda que o valor da remuneração do mediador seja determinado em termos diferentes, como já explicado. Por outro lado, o contrato de franquia distingue-se do contrato de mediação, desde logo, porque no primeiro se estabelece uma relação orgânica e duradoura entre as partes, estando o franquiado sujeito à fiscalização do franquiador durante a execução do contrato, contrariamente ao que sucede no contrato de mediação que se caracteriza pela ocasionalidade, como acima referido.

#### **1.6.4 Do mandato**

Nos termos do art. 1157.º do CC, mandato é o “contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos, por conta da outra”. A doutrina<sup>104</sup> observa no contrato de mandato os seguintes elementos: o acordo entre quem dá (o mandante) e quem aceita (o mandatário) o encargo de realizar determinado ato jurídico por conta daquele, a atividade a que o mandatário se obriga de realizar um negócio ou outros atos jurídicos e a atuação do mandatário por conta do mandante, satisfazendo o interesse deste, embora, em alguns casos, possa ser de terceiro. Prevendo o art. 1161.º do CC as obrigações do mandatário.

A primeira parte do n.º 1 do art. 1158.º do CC estabelece uma presunção de gratuitidade do mandato, o que contrasta com o contrato de mediação que se caracteriza, como vimos, por ser oneroso. Ainda que, a segunda parte daquela normal legal, refira que, nas situações em que o mandato tiver por objeto atos que o mandatário pratique por profissão, o mesmo se presume oneroso.

Quanto ao mandato comercial, previsto nos arts. 231.º a 277.º do CCom, foi perdendo algum relevo no comércio tradicional, em especial com o aparecimento de novas figuras contratuais alternativas da representação e distribuição comercial, como a agência e a mediação. Distinguindo-se do mandato civil fundamentalmente em virtude do objeto do mandato. O mandatário fica investido na obrigação de praticar um ou mais atos comerciais e não civis. o mandato mercantil assume inequivocamente a feição de um instituto profissional, no qual o mandatário constitui usualmente uma pessoa singular ou coletiva que exerce profissional ou empresarialmente o mandato: isso explica algumas das suas

---

<sup>104</sup> JUSTO, António Santos, *Manual de Contratos Cíveis – Vertentes Romana e Portuguesa*, 2.ª Edição, Petrony, maio de 2022, pp. 393-394

características distintivas<sup>105</sup>. O mandato comercial é oneroso ao invés do mandato civil, que se presume sempre gratuito, como referido, aqui se aproximando do contrato de mediação.

Face aos elementos caracterizadores do contrato de mandato, verificamos, desde logo, que o mesmo se afasta do contrato de mediação, por o mandatário atuar por conta do mandante e o mediador atuar, embora no interesse do cliente, por conta própria<sup>106</sup>.

Para além disso, enquanto que o mandatário se obriga à prática de atos jurídicos, o mediador fica essencialmente vinculado à realização de atos materiais<sup>107</sup>. O mediador atua como um intermediário que aproxima as partes no negócio, colocando-as em contacto e facilitando o negócio, mas não atua por conta de nenhuma das partes e nunca representa qualquer delas no negócio que vem a ser celebrado<sup>108</sup>.

Finalmente, o mandato pode ser acompanhado de poderes representação, já a mediação, a sê-lo, será uma mediação imprópria<sup>109</sup>.

---

<sup>105</sup> ANTUNES, José A. Engrácia, op. cit., pp. 365-366

<sup>106</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 545

<sup>107</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 218

<sup>108</sup> Cfr. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 15/05/2012, proferido no âmbito do processo n.º 5223/05.3TBOER.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Afastando o contrato de mediação do mandato também o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 04/03/1980, proferido no âmbito do processo n.º 68 299, publicado no BMJ n.º 295, Abril de 1980, pp. 356-360

<sup>109</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 545

## Capítulo II – Tipologia (Modalidades)

### 2.1 Contrato de mediação imobiliária simples

Como anteriormente referido sobre a noção de contrato de mediação imobiliária, o seu regime jurídico não nos dá uma noção exata e direta do mesmo. No entanto, aquele pode ser definido sendo um contrato bilateral e oneroso, mediante o qual a empresa de mediação imobiliária se obriga a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio pretendido no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-la pelo serviço prestado<sup>110</sup>. Tendo os seus elementos caracterizadores sido acima já explicados.

Como explicaremos em capítulo próprio, a empresa de mediação apenas se obriga a diligenciar no sentido de encontrar interessado e a aproximá-lo do cliente para a realização do negócio pretendido, não se obrigando a obter esse mesmo resultado, tratando-se de uma obrigação de meios e não de resultado<sup>111</sup>, como já referido. Esse resultado consiste na celebração de um negócio que vise “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”, como refere a segunda parte do n.º 1 do art. 2.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

Como refere Hígina Castelo, “o contrato de mediação imobiliária apresenta uma estrutura obrigacional *sui generis*, que continua objeto de perplexidades. A aposição de uma cláusula de exclusividade conduz a alterações de tal forma relevantes no modelo contratual, que podemos falar em dois tipos distintos”<sup>112</sup>. Nessa medida, podemos afirmar que existem dois tipos ou modalidades de contrato de mediação imobiliária: sem cláusula de exclusividade, também chamado de “simples”, e com cláusula de exclusividade.

Como se explicará, a inclusão de uma cláusula de exclusividade no contrato de mediação imobiliária produzirá efeitos essencialmente ao nível do direito à remuneração por parte da mediadora e à liberdade ou não do cliente em contratar outras mediadoras para promoverem o mesmo negócio ou do próprio promover, por si, o negócio pretendido.

---

<sup>110</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/11/2022, proferido no âmbito do processo n.º 395/21.2T8PVZ.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>111</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 194

<sup>112</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1402

Começemos por falar no contrato de mediação imobiliária simples, ou seja, sem cláusula de exclusividade, que é a modalidade de contrato habitualmente mais celebrada entre as empresas de mediação e os clientes.

Neste tipo de contrato de mediação imobiliária “a remuneração é devida quando o cliente celebra o contrato visado (ou contrato-promessa do visado se, no contrato de mediação, tiver sido prevista uma remuneração nesta fase), graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual (nomeadamente por, durante a vigência do contrato, ter apresentado o interessado com quem o contrato final vem a ser celebrado), ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período de vigência do contrato de mediação”<sup>113</sup>. Veremos mais à frente esta questão mais desenvolvida, quando falarmos do direito à remuneração pela mediadora.

Contrariamente ao que sucede, nos contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, que analisaremos de seguida, neste tipo de contrato, o cliente tem a liberdade de contratar outras empresas de mediação para promoverem o mesmo negócio, bem como para ele próprio o fazer, podendo celebrar o contrato pretendido com pessoa encontrada por outra mediadora ou pelo próprio.

## **2.2 Contrato de mediação imobiliária com exclusividade**

As cláusulas de exclusividade, que garantem a remuneração independentemente do contributo do mediador para o contrato visado, são conhecidas e admitidas noutros ordenamentos jurídicos, como é o caso, a título de exemplo, do suíço<sup>114</sup>.

Quanto à mediação imobiliária no nosso país, nos termos da alínea g) do n.º 2 do art. 16.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro, aquando da celebração de um contrato de mediação imobiliária, se as partes convencionarem o regime de exclusividade, têm que o mencionar obrigatoriamente no contrato, bem com os efeitos que decorrem desse regime para ambas as partes sob pena de nulidade, nos termos do n.º 5 da mesma norma legal.

---

<sup>113</sup> Ibidem, p. 1460

<sup>114</sup> A título de exemplo, o Ac. do Tribunal Federal Suíço n.º 4C.228/2005, de 25/10/2005, disponível em <https://vlex.ch/vid/arret-n-4c-228-909576352>, nos termos do qual “uma cláusula de exclusividade, pela qual o comitente se proíbe de utilizar os serviços de outro intermediário, é em si perfeitamente válida (...), ainda que possa implicar a dispensa da exigência denexo de causalidade (...) - o corretor tem direito ao seu salário, embora a sua actividade como informador ou negociador não esteja relacionada com a conclusão do negócio pelo mandante (...)”.

Sucedo, porém, que aquele diploma não nos fornece qualquer noção daquela modalidade de contrato de mediação imobiliária, ao contrário do que previa o DL n.º 211/2004, de 20 de agosto, que regulava o anterior regime jurídico da mediação imobiliária, estabelecia, o n.º 4 do seu art. 19.º, que “Quando a empresa de mediação é contratada em regime de exclusividade, só ela tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação durante o respetivo período de vigência”.

Ora, apesar do atual regime não o referir, “não podemos deixar de entender que tal regime tem em vista consagrar uma obrigação (e não já uma incumbência) por parte da mediadora de desenvolver a sua atividade de obter interessado no contrato e, por parte do cliente de não poder recorrer a outra mediadora para tal desiderato”<sup>115</sup>.

No entanto, se por um lado é pacífico na doutrina e na jurisprudência o reconhecimento do impedimento do cliente em contratar outras mediadoras para a promoção do negócio pretendido por outro, o mesmo não se pode dizer quanto à possibilidade de aquele promover, por si, esse negócio.

Por um lado, alguma jurisprudência<sup>116</sup> entende que a cláusula de exclusividade impede não só o cliente de contratar outras mediadoras para a promoção do negócio visado, mas também a promoção direta pelo próprio, não ficando, porém, aquele inibido de aceitar qualquer proposta que lhe seja apresentada espontaneamente por alguém que chegue até si.

Por outro, a jurisprudência maioritária<sup>117</sup> vem sustentando que a cláusula de exclusividade impede a contratação de outras mediadoras, mas não impede o próprio cliente de procurar interessados no negócio pretendido, para além de, naturalmente e tal como na posição anterior, aquele poder aceitar qualquer proposta que lhe seja apresentada por alguém que espontaneamente venha até si.

Na doutrina, Menezes Cordeiro<sup>118</sup> refere que, quando é estipulada cláusula de exclusividade, o comitente se compromete a não contratar mais nenhum mediador e que a mesma “poderá ainda ser reforçada quando, além de não recorrer a outros intermediários, o comitente se obrigue também a não descobrir, ele próprio, um terceiro interessado”. Realçando, porém, que “Nada se presume: deverá ser clausulado e, havendo dúvidas,

---

<sup>115</sup> Ibidem

<sup>116</sup> Nesse sentido, a título de exemplo, o Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 20/04/2010, proferido no âmbito do processo n.º 7180/08.5TBBERG.G1 e Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 05/11/2015, proferido no âmbito do processo n.º 7120/13.0TBSTB.E1, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>117</sup> Nesse sentido, a título de exemplo, o Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 01/07/2014, proferido no âmbito do processo n.º 19005/12.2YIPRT.P1 e Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 04/06/2013, proferido no âmbito do processo n.º 1264/12.2 TBBCL.G1, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>118</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 549

provado por quem tenha interesse na situação considerada”. No mesmo sentido, também Lacerda Barata<sup>119</sup> entende que “A estipulação de uma cláusula de exclusividade deverá constar expressamente do texto contratual, tendo por efeito excluir o recurso a outro(s) mediador(s), para o negócio visado, durante a vigência do contrato”.

Quanto a esta questão Maria de Fátima Ribeiro<sup>120</sup> distingue aquilo que chama de duas modalidades de exclusividade: a chamada exclusividade simples, na qual “o comitente não poderá celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objeto o mesmo negócio” e a exclusividade reforçada, em que “se prevê também que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio”. Considerando que, do ponto de vista temporal, a cláusula de exclusividade pode ser limitada a determinado período ou valer durante toda a duração do contrato.

Referindo a mesma autora que, para se esclarecer a interpretação a dar à cláusula de exclusividade, no caso de as partes nada preverem a esse propósito, “vai depender da interpretação do mesmo, considerando-se todas as circunstâncias conhecidas por ambas as partes, embora seja de considerar que, na dúvida, a exclusividade é simples” já que, prossegue “deve resultar claramente do contrato que o comitente se abstém de procurar ele próprio o melhor negócio, dispondo-se a remunerar o mediador no caso em que o consiga directamente (e não em resultado da actividade de mediação)”<sup>121</sup>.

Nesse sentido, também Hígina Castelo<sup>122</sup>, refere que “sem prejuízo de as partes poderem manifestar claramente o seu acordo noutro sentido, a melhor interpretação de uma cláusula de teor idêntico ao do artigo 19º, n.º 4, do revogado DL 211/2004 (só a empresa de mediação tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação) restringe a operacionalidade da cláusula ao afastamento da concorrência, não podendo ver-se como tal a iniciativa do próprio cliente”.

Parece ser este o melhor entendimento sobre a matéria, como aliás, consta também do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 17/03/2022<sup>123</sup>, que considerou que “No contrato de mediação imobiliária, a abrangência da cláusula de exclusividade dependerá do convencionado pelas partes, podendo ser «simples» ou «reforçada». Prosseguindo que “Se na cláusula de exclusividade as partes estabelecerem tão somente que o comitente não poderá

---

<sup>119</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 212

<sup>120</sup> RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., p. 248

<sup>121</sup> Ibidem, pp. 248-249

<sup>122</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *O Contrato de Mediação*, op. cit., p. 428

<sup>123</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17/03/2022, proferido no âmbito do processo n.º 15116/20.9T8LSB.L1-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

celebrar com outro mediador um contrato que tenha por objecto o mesmo negócio, está-se perante «exclusividade simples»; se previrem também que o comitente não poderá ele próprio procurar um terceiro interessado no negócio, tal cláusula tem de ser interpretada como de «exclusividade reforçada»”.

Logo, “No caso da «exclusividade simples», o mediador apenas tem direito à remuneração sempre que o negócio visado com a celebração do contrato de mediação imobiliária celebrado com o comitente tenha sido celebrado em consequência da actividade de outro mediador, mas já não quando resulte da actuação do próprio comitente”. De outro modo, estaríamos a restringir o direito do cliente a promover ele próprio o negócio pretendido sem qualquer fundamento convencional ou legal para o efeito. No entanto, consideramos que o cliente tem o dever de informar previamente a mediadora exclusiva da sua intenção de celebrar contrato com interessado por si diretamente encontrado, bem como deve assegurar-se que o mesmo não chegou até si em virtude da actividade da mediadora<sup>124</sup>.

Quanto às consequências do incumprimento da cláusula de exclusividade, quando as partes não o disciplinam no contrato, tal suscita dúvidas quanto ao regime aplicável a esse incumprimento já que o RJAMI não tem norma para o mesmo. Para tal incumprimento, porém, “pode encontrar-se regulação na regra do art. 795, n.º 2, do CC, destinada aos contratos bilaterais, ou no art. 16, n.º 2, conjugado com o n.º 1, do Regime do Contrato de Agência – DL 178/86, de 3 de julho, alterado pelo DL 118/93, de 13 de abril. De acordo com o regime do contrato de agência, o agente tem direito à comissão por atos concluídos durante a vigência do contrato (mesmo que não os tenha promovido nem tenham sido celebrados por clientes por si angariados), se gozar de um direito de exclusividade para uma zona geográfica ou para um círculo de clientes e se os mesmos atos tiverem sido concluídos com um cliente pertencente a essa zona ou círculo de clientes. A situação regulada é análoga à da mediadora exclusiva, quando o cliente, durante a vigência do contrato de mediação, celebra o contrato visado com um interessado que não foi angariado pela mediadora exclusiva”<sup>125</sup>.

De qualquer forma, cabe à mediadora o ónus de provar que foi convencionalizado o regime de exclusividade e que mesma é reforçada, já que é aquela que tem nisso interesse.

---

<sup>124</sup> Nesse sentido, OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit, p. 71

<sup>125</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 614/21.5T8MFR.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

### **Capítulo III - A obrigação da empresa de mediação imobiliária como uma obrigação de meios**

Antes de qualificarmos a obrigação da empresa de mediação imobiliária como uma obrigação de meios ou de resultado cabe explicar, em primeiro lugar, em que cada uma delas consiste.

Segundo Almeida Costa<sup>126</sup>, a obrigação de meios é aquela na qual “o devedor apenas se compromete a desenvolver, prudente e diligentemente certa atividade para a obtenção de um determinado efeito, mas sem assegurar que o mesmo se produza”. Sendo que, em contraposição, a obrigação de resultado se verifica “quando se conclua da lei ou do negócio jurídico que o devedor está vinculado a obter um certo efeito útil”<sup>127</sup>.

Acrescentando que constituem, “de um modo geral, obrigações de meios as obrigações de prestação de facto positivo, sobretudo as que se relacionam com atividades profissionais ou artísticas”. Por outro lado, “na classe das obrigações de resultado enquadram-se, via de regra, as obrigações de prestação de coisas”.

Para Antunes Varela<sup>128</sup> as obrigações de resultado ocorrem quando, ao contrair a obrigação, o devedor se compromete a garantir a produção de certo resultado em benefício do credor ou de terceiro. Já nas obrigações de meios, ao contrair a obrigação, o devedor não fica adstrito à produção de nenhum resultado ou efeito, prometendo apenas realizar determinado esforço ou diligência para que tal resultado se obtenha.

Ricardo Lucas Ribeiro<sup>129</sup> descreve “as obrigações de resultado como sendo aquelas, em virtude das quais o devedor fica adstrito, em benefício do credor, à produção de um certo efeito útil, que actua satisfatoriamente o benefício creditório final ou primário, isto é, o interesse que em último termo o credor se propõe alcançar”. Referindo que, o cumprimento das obrigações de resultado depende diretamente da produção ou não desse mesmo resultado.

No plano oposto, entende que se situam as obrigações de meios, nas quais “o devedor se obriga apenas a desenvolver uma atividade ou conduta diligente em direção ao resultado

---

<sup>126</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 12.<sup>a</sup> Edição Revista e Atualizada, 11.<sup>a</sup> Reimpressão, Almedina, fevereiro de 2024, pp. 1039-1040

<sup>127</sup> Nesse sentido, a título de exemplo, também Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28/06/2012, proferido no âmbito do processo n.º 2859/09.7TJLSB.L1-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>128</sup> VARELA, João de Matos Antunes, *Das Obrigações em Geral*, vol. II, 7.<sup>a</sup> Reimpressão da 7.<sup>a</sup> edição, Almedina, 2012, p. 73

<sup>129</sup> RIBEIRO, Ricardo Lucas, *Obrigações de Meios e Obrigações de Resultado*, Coimbra Editora, 2010, pp. 19-22

final (realização do interesse primário do credor), mas sem assegurar que o mesmo se produza”. Salientando, ainda aquele autor, que os esforços diligentes a que o devedor se vincula podem traduzir-se já num resultado, porém, o mesmo será um resultado intermédio, coincidente com a satisfação de um interesse instrumental.

Dando como exemplo disso, o caso do advogado que presta os seus serviços ao cliente, ambos visando o ganho da causa, que será o resultado final. Porém, o advogado não se obriga a assegurá-lo, mas antes a empregar todas as diligências, atenção, cuidados e conhecimentos que o caso exija, os quais se concretizam em determinados resultados parciais. Sendo que, “a falta do resultado final não preclui o cumprimento da obrigação”.

Concluindo que, outra diferença entre as obrigações de meios e de resultado, é que nas primeiras o dever de prestar é qualificado por um certo grau de diligência. Integrando a própria diligência o dever de prestação nas relações obrigacionais de meios, “funcionando duplamente como índice de determinação do conteúdo da prestação e como critério de culpa, enquanto nexos de imputação do incumprimento ou dos seus prejuízos ao devedor”.

Ora, quanto à qualificação da obrigação da empresa mediação imobiliária como uma obrigação de meios ou de resultado, a doutrina e a jurisprudência divergem.

No sentido de a mesma ser considerada uma obrigação de meios, entre outros, temos Higinia Orvalho Castelo<sup>130</sup>, que entende que não fazendo a celebração do contrato visado parte da prestação do mediador, “este não se pode obrigar a tal ocorrência, pois ela depende da vontade de terceiros”.

Prosseguindo que, “A celebração do contrato visado não é sequer o resultado suscetível de ser diretamente obtido pela atuação do mediador, nem o resultado que corresponde ao interesse primário ou final do cliente. O resultado suscetível de ser diretamente obtido pela atuação do mediador, e que corresponde ao interesse primário ou final do seu cliente, é a obtenção de um interessado no contrato visado. Em todos os concretos contratos de mediação com que tive contacto, e no modelo aprovado pela Portaria 228/2018, de 13 de agosto, a obrigação assumida pelo mediador é a de diligenciar no sentido de encontrar interessado no contrato que o seu cliente deseja celebrar, configurando-se, portanto, como obrigação de meios”<sup>131</sup>.

---

<sup>130</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., pp. 1415-1416

<sup>131</sup> Nesse sentido também, a título de exemplo, Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15/10/2019, proferido no âmbito do processo n.º 968/18.0T8FIG.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Lacerda Barata<sup>132</sup> entende também que “o mediador não se obriga a alcançar o fim celebração do negócio. Vincula-se, somente, a desenvolver a atividade necessária para que essa finalidade seja concretizada. Trata-se, portanto, neste sentido, de uma obrigação de meios ou de comportamento, e não de uma obrigação de resultado”. Nesse sentido, ainda, Miguel Côrte-Real e Maria Mendes da Cunha<sup>133</sup> que consideram que “o contrato de mediação mais parece ser um contrato de obrigação de meios e não de resultado, embora a remuneração/comissão só seja devida com a conclusão do negócio”.

Nesse sentido, na jurisprudência, a título de exemplo, o acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 22/05/2019<sup>134</sup>, nos termos do qual “No contrato de mediação imobiliária, a opção do legislador evoluiu no sentido de passar a considerar a actividade do mediador como uma mera obrigação de meios”. Bem como, o acórdão do STJ, de 29/03/2011<sup>135</sup>, que considerou que o mediador se obriga a uma atividade e não a um resultado, embora seja em função da realização do negócio que ele desenvolve toda a sua atividade, sendo a sua remuneração, em princípio, apenas devida se o negócio se efetivar.

Por outro lado, Maria de Fátima Ribeiro<sup>136</sup> entende que a obrigação do mediador é uma obrigação de resultado. Entendendo que o mediador se obriga a causar certo resultado, o qual define a prestação, pelo que apenas existe cumprimento se o resultado vier a ocorrer em consequência da atuação do mediador. Já nas obrigações de meios, “ao invés, o devedor obriga-se a tentar adequadamente (praticando os actos adequados) causar o resultado, pelo que existe cumprimento quando o tenha assim tentado, ainda que o resultado não se tenha produzido, ou se tenha produzido devido a factos estranhos à sua actuação”.

Também Rui Tavares Correia<sup>137</sup> considera que a mediação imobiliária como uma obrigação de resultado, já que “Para que a obrigação assumida seja cumprida e lhe seja devida a consequente remuneração, à empresa de mediação não basta desenvolver diligências, sendo-lhe necessário obter efetivamente o resultado visado, ou seja, encontrar terceiro que venha a celebrar com cliente o negócio visado”. Bem como, Manuel Salvador<sup>138</sup> que entende que “A principal obrigação do mediador é a de, como resulta da sua definição,

---

<sup>132</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., pp. 194-195,

<sup>133</sup> CÔRTE-REAL, Miguel; e CUNHA, Maria Mendes da, op. cit., p. 23

<sup>134</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 22/05/2019, proferido no âmbito do processo n.º 84412/17.9YIPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>135</sup> Cfr. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 29/03/2011, proferido no âmbito do processo n.º 2439/07.1TBPTM.E1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>136</sup> RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit. p. 224

<sup>137</sup> CORREIA, Rui Tavares, *A mediação imobiliária*, Chiado Editora, novembro de 2017, pp. 6-7 e 28

<sup>138</sup> SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves – *Contrato de Mediação* – op. cit., p. 71

alcançar a conclusão do negócio para o seu comitente”. E ainda Marta Blanco Carrasco<sup>139</sup>, para a qual “estando a remuneração dependente de um resultado, a obrigação do mediador deve enquadrar-se nas obrigações de resultado”.

Nesse sentido, na jurisprudência, a título de exemplo, o acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 15/09/2010<sup>140</sup>, que considerou que a obrigação do mediador se caracteriza como uma obrigação de resultado, por haver nela “perfeita coincidência entre a realização da prestação devida e a plena satisfação do interesse do credor” (...) traduzindo-se o resultado no contrato de mediação imobiliária “na celebração ou conclusão do negócio visado pelo exercício da mediação”. Bem como, o acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21/03/2013<sup>141</sup>, nos termos do qual, para cumprir a sua prestação, o mediador “deve proporcionar à outra parte determinado resultado que constitui o objecto da sua actividade e consta do documento que o titula”.

No entanto, Higinia Orvalho Castelo<sup>142</sup> entende que a jurisprudência que considera a prestação do mediador como uma obrigação de resultado incorre frequentemente em um dos seguintes erros: identificação entre o conteúdo da obrigação do mediador e um evento futuro e incerto do qual as partes fazem depender a remuneração e o entendimento de que o resultado contido na noção de contrato de prestação de serviço, constante do art. 1154.º do CC, implica que o prestador de serviço assume uma obrigação de resultado.

Por outro lado, existe ainda uma pequena parte da jurisprudência<sup>143</sup> que considera o contrato de mediação imobiliária “um contrato de prestação de serviços e, como tal, não apenas de meios, mas também de resultado - art.º 1154.º do CC - qual seja, a realização do negócio consensualizado pelo terceiro angariado”.

A maioria da doutrina e da jurisprudência, porém, tem vindo a considerar a obrigação da empresa de mediação imobiliária como sendo uma obrigação de meios, posição com a qual se concorda. A atividade de mediação imobiliária, tal como vem prevista atualmente no RJAMI<sup>144</sup>, caracteriza-se como uma obrigação de meios, já que a empresa de mediação

---

<sup>139</sup> CARRASCO, Marta Blanco, op. cit., p.165

<sup>140</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 15/09/2010, proferido no âmbito do processo n.º 2439/07.1TBPTM.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>141</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 21/03/2013, proferido no âmbito do processo n.º 582/12.4TJPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>142</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, *O Contrato de Mediação*, op. cit., pp. 397-399. Posição também seguida por OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 45

<sup>143</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 15/07/2009, proferido no âmbito do processo n.º 2187/07.2TBVRL.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>144</sup> Cfr. n.º 1 do art. 2.º do RJAMI, nos termos do qual “A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a

apenas se obriga a diligenciar no sentido de procurar interessado no negócio visado no contrato, não se obrigando a que esse mesmo negócio se concretize. Tal não depende da sua vontade, mas sim da conjugação de vontades do cliente e do interessado. Ainda que o direito da empresa de mediação imobiliária à remuneração se encontre dependente do resultado, seja a concretização do negócio visado pelo contrato de mediação ou do contrato-promessa relativo ao mesmo com interessado por si angariado ou ainda a mera angariação de interessado no negócio, não se concretizando este por causa imputável ao cliente.<sup>145</sup>

---

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”.

<sup>145</sup> Nesse sentido, Ac. do do STJ, de 23/06/2022, proferido no âmbito do processo n.º 102/19.0T8PVZ.P1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

## Capítulo IV - O direito da empresa de mediação imobiliária à remuneração

### 4.1 Situações e momento em que é devida

Como referimos anteriormente, o contrato de mediação imobiliária, atualmente regulado pela Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, é um contrato oneroso. Tendo de constar obrigatoriamente do contrato, nos termos da al. c) do n.º 2 do art. 16.º daquele diploma, as condições de remuneração, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com a indicação da taxa de IVA aplicável, sob pena de nulidade, não invocável pela empresa de mediação, conforme o n.º 7 mesmo artigo.

Contrariamente ao que sucede noutros tipos de contrato, “no contrato de mediação, em geral, a remuneração apenas é devida quando ocorre a celebração do contrato visado, que é evento exterior à prestação contratual do mediador, pois este apenas se compromete, quanto muito, a diligenciar no sentido de encontrar um interessado para o desejado contrato, estando a celebração deste último na disponibilidade do cliente e do terceiro angariado”<sup>146</sup>.

No contrato de mediação simples, ou seja, sem cláusula de exclusividade, “a remuneração é devida quando o cliente celebra o contrato visado (ou contrato-promessa do visado se, no contrato de mediação, tiver sido prevista uma remuneração nesta fase)”<sup>147</sup>.

Como refere Manuel Salvador<sup>148</sup> “A remuneração do mediador depende duma condição eminente potestativa: a aceitação do contrato proposto, o mandante não faz senão uso de um seu direito (...) Claro é que se o comportamento do comitente for fraudulento o direito à percentagem subsiste”.

Nos termos do n.º 1 do art. 19.º da Lei 15/2013 de 8 de fevereiro, “A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra”. Logo, para determinarmos o momento em que é devida a remuneração, cabe determinar quando se dá a conclusão e perfeição do negócio.

---

<sup>146</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1460

<sup>147</sup> Ibidem

<sup>148</sup> SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, “Contrato de Mediação”, Separata da Justiça Portuguesa, Gráfica da Lousã, 1963, p. 6

Conforme Heinrich Hörster e Eva Silva<sup>149</sup>, para uma declaração negocial não é apenas relevante o seu conteúdo, de acordo com o modo em que a vontade se manifesta ou a sua forma, observada em virtude da lei ou convenção, sendo também importante o momento da sua eficácia (ou perfeição), o qual é antecedido, por seu lado, ainda pelo momento da emissão. Juntando-se, assim, um elemento temporal – o desenvolvimento da declaração no tempo – ao aspeto estrutural. Nessa medida, “para que os efeitos jurídicos de uma declaração negocial se produzam é preciso que esta, depois de ter sido feita ou formulada, adquira “eficácia” (ou “perfeição”)”, ou seja, a declaração negocial deve “tornar-se eficaz”. Como refere Hígina Castelo<sup>150</sup>, essa ideia que a perfeição significa eficácia serve perfeitamente no âmbito do contrato de mediação. Sendo que se tem entendido que o direito à remuneração apenas nasce se, e quando, o contrato a final celebrado for eficaz.

Nessa medida, quando o contrato promovido for celebrado sob condição suspensiva, o direito à remuneração só nasce quando a condição se verificar<sup>151</sup>. Bem como, quando esse contrato for nulo, a mediadora não tem direito à remuneração, salvo nos casos em que essa nulidade for inoponível à mesma<sup>152</sup>. Já no caso de o contrato visado ser celebrado sob condição resolutiva, Lacerda Barata<sup>153</sup> considera que, na falta de estipulação, a verificação da condição resolutiva levará à extinção do negócio, nos termos do art. 276.º do CC, “acarretando – mercê da acessoriedade – a destruição retroativa dos efeitos da mediação”.

Estes casos apontam no sentido de, para além da conclusão do contrato, ser também necessário que o mesmo não seja (ou, eventualmente, não venha a ser considerado – caso da verificação da condição resolutiva) ab initio absolutamente ineficaz. Abrangendo-se a invalidade absoluta (nulidade), a ineficácia em sentido estrito absoluta (cuja principal figura será a pendência de condição suspensiva) e a ineficácia a posteriori, mas com efeitos retroativos à conclusão do contrato (verificação da condição resolutiva)<sup>154</sup>.

No entanto, o exposto sofre desvios nos contratos de mediação imobiliária em regime de exclusividade, verificadas determinadas circunstâncias, como se irá explicar.

---

<sup>149</sup> HÖRSTER, Heinrich Ewald; e SILVA, Eva Sónia Moreira da, *A Parte Geral do Código Civil Português*, 2.ª Edição totalmente revista e actualizada, Coimbra, Almedina, 2019, p. 491

<sup>150</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1422

<sup>151</sup> Nesse sentido, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 205 e SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., p. 175

<sup>152</sup> Nesse sentido, BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 204 e SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., p. 177

<sup>153</sup> BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 205 e também nesse sentido SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., p. 176

<sup>154</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1423

No que diz respeito à possibilidade de antecipação da remuneração ou de parte dela para o momento da celebração ao contrato-promessa de compra e venda do negócio pretendido, se tiver sido prevista no contrato de mediação, trata-se de uma prática corrente e quase generalizada no ramo imobiliário. Tendo a jurisprudência<sup>155</sup> se pronunciado no sentido da sua admissibilidade, de resto, conforme a segunda parte do n.º 1 do art. 19.º da Lei 15/2013 de 8 de fevereiro, porém, não tendo as partes convencionado em contrário, se o negócio previsto no contrato-promessa de compra e venda acabar por não se concretizar, a quantia recebida antecipadamente por conta dessa remuneração deverá ser devolvida pela mediadora ao cliente<sup>156</sup>.

Isso porque, “não concretizado o negócio, não há que pagar qualquer remuneração; se assim não fosse, então o dono do imóvel ver-se-ia na contingência de remunerar a mediadora por cada interessado (...) que aquela lhe indicasse! Era injustificada e sem qualquer sentido esta posição, a qual, a vingar, levaria a que ninguém procurasse as empresas de mediação (que assim veriam os seus “negócios” a definharem...) para angariação de potenciais clientes sabendo que teria de pagar comissão mesmo que tal intervenção não levasse à concretização do negócio visado”<sup>157</sup>.

Porém, para que haja direito à remuneração pela mediadora é ainda necessário que a celebração do negócio visado ocorra “graças à atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual (nomeadamente por, durante a vigência do contrato, ter apresentado o interessado com quem o contrato final vem a ser celebrado), ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período de vigência do contrato de mediação”<sup>158</sup>.

Nessa medida, a empresa mediadora só tem direito à remuneração convencionada com o cliente se o negócio visado vier a ser concluído e desde que a celebração deste tenha sido por consequência da sua atividade, exigindo-se, assim, um nexo de causalidade entre a atuação da mediadora, no âmbito dos serviços de mediação prestada ao cliente, e a celebração do contrato visado, competindo à mediadora a alegação e prova dos pressupostos do seu direito, particularmente da verificação desse mesmo nexo causal<sup>159</sup>. Mesmo nos casos

---

<sup>155</sup> Nesse sentido, entre outros, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 15/02/2012, proferido no âmbito do processo n.º 1988/09.1TBPFR.P1., disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>156</sup> Nesse sentido, entre outros, Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 27/10/2022, proferido no âmbito do processo n.º 760/19.5T8FAR.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>157</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 49

<sup>158</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1460

<sup>159</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática*

em que o negócio visado pelo contrato tenha sido celebrado após a vigência do mesmo, se a atividade de mediação desenvolvida tiver sido determinante para a conclusão do negócio, mantém-se o direito à remuneração<sup>160</sup>.

Sendo, ainda de referir que, nos termos do n.º 4 do art. 19.º da Lei 15/2013, de 8 de fevereiro, “O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objeto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel”.

No que diz respeito ao contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, a remuneração é devida em três circunstâncias que, de seguida, se descreverão.

Em primeiro lugar, a remuneração é devida pelo cliente à mediadora nas mesmas situações em que é devida no contrato de mediação sem cláusula de exclusividade acima referidas, ou seja, com a celebração do contrato visado (ou aquando contrato-promessa se, no contrato de mediação, as partes tiverem sido previsto uma remuneração nessa altura) em face da atividade desenvolvida pela mediadora no âmbito do contrato de mediação, ainda que a celebração do contrato visado ocorra fora do período vigência do contrato de mediação.

Para além disso, a remuneração é devida “quando o cliente celebra contrato de mediação com outra mediadora, incumprindo o contrato de mediação com cláusula de exclusividade, vindo a celebrar o contrato visado com terceiro apresentado por esta outra mediadora durante o prazo de vigência do contrato incumprido – art. 795, n.º 2, do CC, ou, por aplicação analógica, art. 16, n.º 2, conjugado com o n.º 1, do Regime do Contrato de Agência”<sup>161</sup>.

E, ainda, quando o cliente da empresa de mediação, sendo o proprietário ou o arrendatário trespessante do imóvel objeto do contrato de mediação imobiliária celebrado e, durante o prazo de vigência do mesmo, a empresa mediadora apresenta interessado, disposto e pronto a celebrar o contrato pretendido, mas o cliente não o celebra por causa que lhe é imputável, nos termos do n.º 2 do art. 19.º da Lei 15/2013 de 8 de fevereiro. De entre as situações enquadráveis nesta disposição legal está a desistência do negócio pelo cliente, sendo sobre essa hipótese, que nos debruçaremos de seguida.

---

*judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 57, CORDEIRO, António Menezes, *Direito Comercial*, op. cit., 737-738 e SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., pp. 96, 97, 105 e 106

<sup>160</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 27/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 1523/22.6T8GMR.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>161</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., pp. 1460-1461

Cabe referir que, em qualquer caso, recai sobre a mediadora o ónus de alegar e provar os factos constitutivos do seu direito<sup>162</sup>, designadamente, as diligências concretamente empreendidas e que se revelaram essenciais no processo decisório do interessado, nos termos do n.º 1 do art. 342.º do CC<sup>163</sup>.

Nos termos do n.º 1 do art. 40.º da Lei 15/2013, de 8 de fevereiro, “A escritura pública ou documento particular que titule negócio sobre bem imóvel deve mencionar se o mesmo foi objeto da intervenção de empresa de mediação imobiliária, com indicação, em caso afirmativo, da respetiva denominação social e número de licença ou registo junto do InCI”. Prevendo o seu n.º 2 que o notário ou profissional equiparado que intervenha em negócios sobre imóveis deve advertir os intervenientes do dever de fazerem constar dos documentos respetivos dessa. Sendo que, conforme o seu n.º 3, o cliente de empresa de mediação imobiliária que, tendo sido advertido nos termos do número anterior, omita tal informação, incorre na pena de desobediência prevista no artigo 348.º do CP.

Quanto à taxa de juros de mora a aplicar à falta de pagamento da remuneração devida pelo cliente à mediadora será a taxa supletiva comercial referida no art. 102º, § 3º do CCom. e não a taxa supletiva dos juros civis definida pela Portaria n.º 291/2003, de 8 de abril<sup>164</sup>.

Isto porque, como refere Cassiano dos Santos<sup>165</sup>, a razão de ser da existência de juros moratórios comerciais não tem a ver com o devedor, mas com o credor, consistindo na necessidade de “compensar especialmente as empresas pela imobilização de capitais, pois que, para elas o dinheiro tem um custo mais elevado do que em geral, na medida em que deixam de o poder aplicar na sua atividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário”. Como defende Gravato Morais<sup>166</sup>, o próémio do artigo 102.º do CCom. refere-se à onerosidade de todos os atos comerciais, incluindo não apenas os créditos das empresas comerciais, mas também os débitos das empresas comerciais. Em suma, a obrigação de pagamento de juros comerciais respeita a todos os atos comerciais e continua a ser independente da natureza da pessoa do obrigado.

Pelo que, independentemente de o contrato de mediação imobiliária não ser subjetivamente comercial do lado do comitente, porque a empresa que medeia o negócio é

---

<sup>162</sup> CORDEIRO, António Menezes, *Direito Comercial*, op. cit., p. 739

<sup>163</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, 13/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 8387/19.5T8ALM.L1-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>164</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 27/03/2017, proferido no âmbito do processo n.º 484/13.7TBPVZ.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>165</sup> SANTOS, Filipe Cassiano dos, *Direito Comercial Português*, Vol. 1, Coimbra Editora, maio de 2007, p. 179

<sup>166</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual de Direito Comercial*, Vol. I, 4.ª edição, Associação de Estudantes de Direito da Universidade do Minho, setembro de 2019, p. 57

uma sociedade comercial e porque os atos por ela praticados são também comerciais, nos termos dos art.s. 2.º, 13.º e 99.º do CCom., o ato é comercial e são devidos os juros de mora à taxa supletiva comercial referida no citado art. 102º, § 3º do CCom., contados desde a data em que ocorreu o vencimento da obrigação até efetivo pagamento<sup>167</sup>, ainda que o contrato de mediação tenha sido celebrado com um consumidor particular<sup>168</sup>, como sucede na maioria das vezes.

#### **4.2 Em caso de desistência do negócio em regime exclusividade**

Na vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de exclusividade o cliente pode desistir do negócio pretendido em qualquer altura, porém, nessa situação, a remuneração acordada poderá ser devida pelo mesmo, caso a empresa mediadora tenha angariado e apresentado àquele um interessado real e genuíno na compra do imóvel e o negócio visado não se concretize por causa que lhe é imputável ao cliente, como a sua desistência<sup>169</sup>.

Tal enquadra-se no previsto no n.º 2 do art. 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, nos termos do qual “É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel”.

Esta norma introduz uma diferença significativa relativamente ao regime do contrato de mediação imobiliária sem clausula de exclusividade, no qual a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado. Nesse regime, como vimos, não se celebrando o contrato pretendido, ainda que por causa imputável ao cliente, não nasce o direito à remuneração pois o cliente mantém intacta a sua liberdade de contratar<sup>170</sup>. Porém, tendo sido estipulada uma cláusula de exclusividade num contrato de mediação imobiliária celebrado com o proprietário ou com o arrendatário trespassante, a remuneração da

---

<sup>167</sup> Nesse sentido, também o Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 19/10/2010, proferido no âmbito do processo n.º 286652/08.0YIPRT.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>168</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 08/03/2012, proferido no âmbito do processo n.º 1724/09.2T2AMD.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>169</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05/06/2018, proferido no âmbito do processo n.º 85/17.0T8VFX.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>170</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., pp. 1435-136

mediadora não depende do evento futuro e incerto constituído pela celebração do contrato visado, quando este evento não se concretize por causa imputável ao cliente, dependendo aqui quase unicamente do cumprimento da obrigação da mediadora (diligenciar no sentido de encontrar interessado) e do sucesso desta (apresentação desse interessado)<sup>171</sup>.

Nesta situação, “não se celebrando o contrato visado por causa imputável ao cliente, a remuneração da mediadora depende apenas do cumprimento da sua obrigação e do sucesso desta”<sup>172</sup>. Competindo à mediadora, como referido, fazer prova dos factos constitutivos do seu direito, conforme o n.º 1 do 342.º CC.

Porém, cabe referir que para o efeito não basta a existência de um qualquer interessado no negócio angariado pela empresa mediadora. Nesta situação, o direito à remuneração pressupõe que o contrato visado esteja em vias de se concretizar, tendo a mediadora cumprido a sua obrigação de encontrar um destinatário para o negócio, o qual que se “disponha a satisfazer as condições que o seu cliente tenha estabelecido para a sua concretização (v.g. preço (in) existência de contrato promessa, montante do sinal, momento da celebração do contrato visado)”. Esta previsão legal enquadra-se num quadro de responsabilidade civil do cliente, tendo como propósito ressarcir a empresa de mediação imobiliária, colocando-o na situação em que estaria se não tivesse ocorrido a conduta culposa daquele<sup>173</sup>.

No entanto, para que exista direito à remuneração por parte da empresa de mediação é exigível que o negócio esteja não somente perspetivado, mas acertado, ou seja, que haja um interessado efetivo para o mesmo, que aceite as condições do vendedor, mas que se venha a frustrar por recusa do cliente”.<sup>174</sup>

No entanto, para um melhor entendimento da aplicabilidade do n.º 2 do art. 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, cabe ainda perceber o conceito de causa imputável ao cliente a que aquela norma se refere. Sobre esse conceito, entendo que se deve tratar não só de uma causa que resulte da livre vontade do cliente ou de fatores que ele possa ou deva controlar, mas também de uma sua decisão sobre a qual se possa afirmar que, só por razões censuráveis ou sem justificação aceitável, o cliente fez com que o negócio visado não fosse

---

<sup>171</sup> Ibidem, pp. 1436-1437

<sup>172</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit., p. 69

<sup>173</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 22/03/2018, proferido no âmbito do processo n.º 7439/16.8T8STB.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>174</sup> Cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 03/07/2014, proferido no âmbito do processo n.º 563/13.0TBVCD.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

concretizado.<sup>175</sup> Quanto a esta questão já se pronunciou o STJ<sup>176</sup>, tendo entendido que a interpretação da referida norma nos remete para a teoria da imputação no âmbito do incumprimento das obrigações. Devendo ter lugar a imputação objetiva entre o comportamento do cliente e a frustração do contrato visado, implicando um juízo de causalidade adequada entre o comportamento daquele e o resultado, “mas também o nexó de imputação subjetiva, a culpa, enquanto juízo de censura ético-jurídica, aferida segundo o padrão de conduta exigível”.

Nessa medida, haverá situações em que, ainda que a empresa de mediação prove que efetuou com sucesso a sua prestação, o cliente poderá eximir-se ao pagamento da remuneração mediante a prova de que o contrato não se concretizou por causa que não lhe é imputável. A título de exemplo, quando o cliente recebe entretanto e inesperadamente uma ordem de expropriação ou quando o interessado não obtém o crédito necessário à realização do negócio ou desistiu do mesmo por qualquer outra razão<sup>177</sup>. Outro exemplo que sucede, muitas vezes, na prática da mediação imobiliária, é o caso em que o cliente decide trocar de casa e para tal contrata a empresa de mediação para promover a venda do imóvel onde reside com vista a posteriormente comprar um outro, por vezes, até com a mediação da mesma empresa. Por dever entender-se haver uma ligação essencial entre os dois negócios, sob pena do cliente ficar sem ter onde morar, entendemos que, nesta situação, não estão preenchidos os requisitos do no n.º 2 do art. 19.º do RJAMI, até que a nova habitação seja escolhida e a sua aquisição esteja, ao menos, assegurada<sup>178</sup>.

---

<sup>175</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 27/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 14716/20.1T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>176</sup> Cfr. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 12/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 11768/19.0T8LSB.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>177</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *O Contrato de Mediação*, op. cit., p. 432

<sup>178</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 27/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 14716/20.1T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

## Capítulo V - Cessação do contrato de mediação imobiliária

### 5.1. A cessação do contrato em geral

Como acima referido, o RJAMI é omissivo quanto às formas de cessação do contrato de mediação imobiliária, apenas prevendo que a caducidade, a suspensão ou o cancelamento das licenças ou registos determinam a caducidade dos contratos de mediação imobiliária em vigor celebrados pela empresa relativos ao exercício da atividade em território nacional, nos termos da alínea c) do n.º 2 do seu art. 12.º.

No entanto, a doutrina tem vindo a admitir que o contrato de mediação imobiliária pode cessar quando o negócio pretendido se concretize ou se torne definitivamente impossível, com a morte ou a extinção de uma das partes<sup>179</sup>, bem como por várias formas, entre as quais aquelas que não oferecem especificidades relativamente a todos os contratos. Atendendo a que estamos no âmbito do direito privado, impera a liberdade contratual e autonomia da vontade das partes, nos termos dos arts. 405.º e 406.º do CC, podendo as mesmas colocarem fim ao contrato por mútuo acordo<sup>180</sup>.

Para além disso, o contrato de mediação imobiliária pode cessar também por resolução. Dispõe o n.º 1 do art. 432.º do CC que “é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção”. Estamos, assim, perante um meio de extinção do contrato por declaração unilateral condicionada à verificação de um fundamento previsto na lei ou convenção das partes. Violado o contrato ou perturbada a sua execução, de modo a que afete seriamente o interesse de uma das partes, isso será fundamento para resolver o contrato, extinguindo, assim, a relação obrigacional que lhe está subjacente<sup>181</sup>. Nesse sentido, a título de exemplo e pela sua relevância prática, caso a mediadora não esteja a cumprir atempadamente as obrigações que resultam do contrato de mediação imobiliária, pode o cliente fixar-lhe prazo razoável para o cumprimento com a cominação de resolução do contrato por perda objetiva do interesse contratual na prestação daquela e resolver o contrato<sup>182</sup>. Porém, são frequentes as situações em que a resolução é utilizada pelo cliente

---

<sup>179</sup> CORDEIRO, António Menezes, *Direito Comercial*, op. cit., p. 740

<sup>180</sup> Cfr. CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1452 e OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., p. 213

<sup>181</sup> OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., pp. 213-214

<sup>182</sup> Cfr. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 07/04/2005, proferido no âmbito do processo n.º 512/05, disponível em [www.juris.stj.pt](http://www.juris.stj.pt)

ficticiamente, com vista a eximir-se ao pagamento à empresa de mediação imobiliária da retribuição devida, aproveitando aquele a atividade por ela desenvolvida para, depois de a afastar, concretizar o negócio visado no contrato de mediação imobiliária como o interessado no imóvel encontrado pela empresa mediadora<sup>183</sup>. Nesses casos, provando a mediadora o preenchimento dos pressupostos de que dependem o seu direito à remuneração supra explicados, a remuneração é-lhe devida.

O contrato de mediação imobiliária pode cessar também por caducidade. Como anteriormente referido, todos os contratos de mediação imobiliária são celebrados para vigorarem durante determinado prazo. Prevendo o n.º 3 do ar. 16.º da Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, que “Quando o contrato for omissivo quanto ao respetivo prazo de duração, considera-se celebrado por um período de seis meses”. Assim, caso as partes nada estabeleçam, o prazo será fixo, cessando o contrato automaticamente findo o convencionado ou supletivo prazo. No entanto, as partes podem estipular a prorrogação automática do prazo, sendo isso que habitualmente convencionam na prática da mediação imobiliária. Aliás, quando adotem o modelo aprovado pela Portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto, o prazo renova-se “automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo”, nos termos da cláusula 8.ª do referido modelo. Em tal caso, o contrato apenas cessará no final do prazo se uma das partes se opuser à prorrogação, por comunicação à contraparte – trata-se de oposição à renovação, também dita denúncia, em sentido impróprio ou para o termo do prazo<sup>184</sup>.

No entanto, se as referidas formas de cessação do contrato de mediação imobiliária não suscitam discussão relativamente à sua admissibilidade, por outro lado, como veremos de seguida, quanto à possibilidade de cessação do mesmo por declaração unilateral e imotivada de uma das partes, a doutrina diverge e na jurisprudência não é unânime.

## **5.2 Distinção entre resolução, denúncia e revogação**

---

<sup>183</sup> OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *Direito dos Contratos – O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial*, op. cit, p. 87

<sup>184</sup> Cfr. CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., pp. 1452-1453

Antes de nos debruçarmos sobre a possibilidade de revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, para evitar qualquer tipo de confusão quanto ao modo de cessação do contrato a que nos referimos, ainda que de forma sucinta, cabe distinguir a revogação da resolução e da denúncia.

Ora, desde logo, diferentemente da revogação, a resolução pode ser definida “como o acto de um dos contraentes dirigido à dissolução do vínculo contratual, em plena vigência deste, e que tende a colocar as partes na situação que teriam se o contrato não se houvesse celebrado. É comum aos contratos de prestações instantâneas e aos contratos duradouros<sup>185</sup>. Esta faculdade deriva da lei ou da convenção das partes, nos termos do n.º 1 do art. 432.º do CC, tendo por base num facto posterior à celebração do contrato<sup>186</sup>. Porém, a parte que, por circunstâncias não imputáveis ao outro contraente, não estiver em condições de restituir o que houver recebido não tem o direito de resolver o contrato, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo. Na falta de disposição especial, quanto aos seus efeitos, a resolução é equiparada à nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico, conforme o art. 433.º do CC, com as ressalvas previstas nos art.s 434.º e 435.º do mesmo código. Diferenciando-se, assim, a resolução em relação à revogação e à denúncia do contrato, já que estas extinguem a relação contratual apenas para o futuro<sup>187</sup>.

Já a denúncia é um instituto privativo dos contratos com prestações duradouras, celebrados por tempo indeterminado<sup>188</sup>. Se o exercício desse direito não fosse admissível, o contrato vigoraria enquanto as partes existissem juridicamente, estando em consonância com o princípio obrigacional da proibição de vinculações perpétuas. Como refere Gravato Morais<sup>189</sup>, o regime privatista da denúncia impõe algumas considerações. Em primeiro lugar, em razão da celebração de um contrato por tempo indeterminado, as partes não podem exercer o direito de denúncia durante um certo período de tempo, logo após a conclusão do contrato. A regra da boa fé assim o impõe, atendendo a que as partes projetaram, *ab initio*, uma certa durabilidade contratual, o que impede o exercício do direito num momento próximo da conclusão do negócio. Para além disso, ultrapassado esse obstáculo inicial, o exercício do direito de denúncia pode ocorrer a todo o tempo, sem restrições. Sendo que a denúncia tem natureza imotivada, sendo o resultado do carácter livre do respetivo direito.

---

<sup>185</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, op. cit., p. 319

<sup>186</sup> VARELA, João de Matos Antunes, op. cit., p. 275

<sup>187</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, p. 321

<sup>188</sup> Nesse sentido, MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual de Arrendamento Comercial*, Editora d'Ideias, Coimbra, março de 2024, p. 238 e COSTA, Mário Júlio de Almeida, p. 322

<sup>189</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual de Arrendamento Comercial*, op. cit., pp. 238-239

Havendo a exigência de conceder à contraparte do denunciante um direito a um prazo de pré-aviso, não só em face da criação de expectativas quanto à sua duração, mas também porque o exercício do direito, representa, para o outro contratante, uma situação inesperada e súbita. Finalmente, o exercício regular do direito de denúncia não envolve o pagamento de qualquer indemnização pelo denunciante, sob pena de se encontrar um obstáculo insuperável para o seu exercício.

Por outro lado, a revogação “consiste na destruição do vínculo contratual mediante uma declaração dos contraentes, oposta à primitiva que lhe deu vida”. Para além daquela que resulte do comum acordo das partes, “admite-se a que seja feita apenas por uma delas. Mas ainda quando se trate de revogação unilateral, o instituto não se confunde com a resolução, visto que opera «ex nunc»”, ou seja, apenas para futuro<sup>190</sup>. A título de exemplo, quando referente ao mandato, a mesma, em regra não tem eficácia retroativa, pelo que a extinção do vínculo não afeta a validade dos atos praticados pelo mandatário antes da cessação do vínculo, nem põe em causa os direitos vencidos em momento anterior a essa data<sup>191</sup>. Excepcionalmente, alude-se à revogação unilateral quando, com base na lei ou no contrato, se admita uma desvinculação sem acordo. A revogação unilateral de contratos bilaterais só se admite nos casos especialmente previstos na lei ou acordados pelas partes. No caso dessa revogação imotivada, parte-se do princípio de que, naquelas circunstâncias, em razão da tutela conferida a uma das partes, pode ser colocado em causa o princípio da estabilidade contratual, previsto no n.º 1 do art. 406.º do CC. Ainda que a mesma não careça de fundamento, nalguns casos, impõe-se o preenchimento de certos requisitos<sup>192</sup>.

### 5.3 A irrevogabilidade unilateral em especial

Quanto à possibilidade de o contrato de mediação imobiliária cessar por revogação unilateral de uma das partes, como referido, a doutrina diverge e a jurisprudência não é unânime. Porém, cabe referir e distinguir, que o que se discute não é a possibilidade de o cliente desistir da celebração do contrato visado, já que ele é sempre livre de o fazer<sup>193</sup>, mas

---

<sup>190</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, op. cit, p. 321. Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 17/12/2019, proferido no âmbito do processo n.º 75302/18.9YIPRT.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>191</sup> Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 05/12/2023, proferido no âmbito do processo n.º 92140/21.4YIPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Nesse sentido, também JUSTO, António Santos, op. cit., p. 419

<sup>192</sup> MARTINEZ, Pedro Romano, Da cessação do contrato, 3.ª edição, Coimbra, Almedina, 2015, pp. 55-56

<sup>193</sup> Ainda que, em alguns casos, em contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade, o cliente

sim se uma das partes é livre de colocar fim ao contrato de mediação imobiliária antes do fim do seu prazo, por declaração unilateral e imotivada. Na posição a tomar quanto a essa questão focaremos mais na hipótese de ser cliente o fazê-lo, por ser o mais usual na prática comercial, já que a empresa de mediação imobiliária habitualmente não o faz, em face da sua finalidade de vir a ser remunerada pelos seus serviços.

Por um lado, há quem defenda, como Vaz Serra<sup>194</sup>, que “Salvo estipulação em contrário, o contrato de mediação deve considerar-se revogável. Não se trata de uma aplicação analógica das regras do mandato e da comissão, mas de uma consequência da própria natureza do contrato, tal como ela é de presumir ser querida pelos contraentes, pois parece de presumir que o autor do encargo, ao celebrar o contrato de mediação, não quer privar-se da faculdade de prescindir dos serviços do mediador, já que pode oferecer-se-lhe oportunidade de realizar o negócio sem intermediário, ou aparecer-lhe outro intermediário mais conveniente, ou perder a confiança que depositara no primeiro, ou desistir do propósito de concluir o negócio; por outro lado, desde que o mediador só adquire direito à remuneração quando o negócio é concluído por efeito da sua intervenção...e a conclusão depende do autor do encargo, tem este o direito de revogação”. Porém, a revogação não pode ter como finalidade prejudicar a “pretensão de provisão do corretor. De contrário, é de pagar a provisão”<sup>195</sup>.

Nesse sentido, encontramos também, a título de exemplo, Maria de Fátima Ribeiro<sup>196</sup>, a qual refere que “na ausência de cláusula em sentido diverso, o contrato de mediação é revogável por qualquer das partes”.

Manuel Salvador<sup>197</sup> fundamentando-se em citações de Luigi Carraro<sup>198</sup> e Carvalho Neto<sup>199</sup>, considera que “Quanto à liberdade de revogação, não é mais do que uma consequência da contextura do contrato de mediação; pois, se o comitente, não obstante o encargo conferido ao mediador, tem a mais ampla liberdade de concluir ou não o negócio, de não esperar pelo resultado da atividade do mediador, de atribuir o encargo a outro mediador não seria compreensível que não pudesse revogar em qualquer altura, mesmo que

---

possa ter que pagar a remuneração à mediadora, como acima referido.

<sup>194</sup> SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz, “Anotação ao Acórdão do STJ de 07/03/1967”, RLJ, Ano 100.º, pp. 340-348

<sup>195</sup> Ibidem, p. 346

<sup>196</sup> RIBEIRO, Maria de Fátima, op. cit., p. 246

<sup>197</sup> SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves, *Contrato de Mediação*, op. cit., pp. 254-255

<sup>198</sup> CARRARO, Luigi, *La mediazione*, Pádua, CEDAM, 1952, p. 85

<sup>199</sup> NETO, Antonio Carvalho, *Contrato de Mediação*, São Paulo, Edição Saraiva, 1956, p. 191

fosse pactuado prazo. No tocante à indemnização por perdas e danos, quando foi estipulado prazo, a solução é igual e isto porque assim é entendido quanto ao mandato (...).”

Já para Menezes Cordeiro<sup>200</sup> o contrato de mediação celebrado por tempo determinado apenas será revogável por justa causa, entendendo que, “por via do artigo 1156º do Código Civil, haverá que recorrer às regras do mandato: o solicitante poderá revogar o contrato mas, uma vez que ele também foi celebrado no interesse do mediador, terá de haver justa causa para a revogação (artigo 1170º, n.º 2)”.

Fernando Baptista de Oliveira<sup>201</sup> considera que, salvo estipulação em contrário, no caso de contrato de mediação imobiliária sem cláusula de exclusividade, o contrato é revogável, porém, a estipulação do prazo implica que o cliente não poderá deixar de remunerar a mediadora se vier a celebrar o contrato visado com interessado que chegou até si devido à atividade desenvolvida pela mesma durante o prazo de vigência do contrato, ainda que o mesmo seja celebrado depois de decorrido tal período. Por outro lado, na situação de contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade entende que a revogação não é possível já que, sendo estipulado de prazo de vigência, a revogabilidade *ad nutum* conduziria à inutilização da cláusula.

Por outro lado e em sentido oposto, Hígina Castelo<sup>202</sup> defende que “a existência de um prazo contratual tem como consequência que não possa ser posto termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária de uma das partes. Trata-se de decorrência lógica da basilar regra *pacta sunt servanda*, de resto, positivada no art. 406 do CC”. Referindo que foi perante contratos de mediação simples e por tempo indeterminado como sucedia na prática anterior à sua regulação, que Vaz Serra defendeu a sua livre revogabilidade, o que já não sucede, já que o seu regime jurídico obriga a que os contratos de mediação imobiliária sejam celebrados com termo<sup>203</sup>.

Esta autora<sup>204</sup> afasta ainda a analogia entre os contratos de mediação e de mandato, já que no segundo, “o mandatário celebra o contrato por conta (eventualmente, também em nome) do mandante, fazendo essa celebração parte da sua prestação contratual. O ato jurídico que é objeto do contrato de mandato é praticado pelo mandatário e vai repercutir-se na esfera

---

<sup>200</sup> CORDEIRO, António Menezes, *Direito Comercial*, op. cit., p. 740

<sup>201</sup> OLIVEIRA, Fernando Batista de, *Manual da Mediação Imobiliária*, op. cit., pp. 224

<sup>202</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., pp. 100-101

<sup>203</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1458. Nesse sentido também, o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 25/10/2022, proferido no âmbito do processo n.º 25324/19.0T8LSB.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>204</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op. cit., p. 102-103

jurídica do mandante (diretamente, havendo representação, ou indiretamente, quando não foram conferidos poderes de representação), sendo por isso que o mandato, mesmo quando conferido por certo tempo, é livremente revogável (ainda que dê azo ao dever de indemnizar prejuízos – arts. 1172, al. c), do CC e 245 do CCom)”. Explicando que, enquanto o mandante é que sabe se o ato continua a interessar-lhe e não tem de ficar sujeito a ver alterada a sua esfera jurídica por uma atuação dependente da vontade do mandatário, o cliente da mediadora não corre esse risco, já que o ato desejado é sempre por si livremente praticado. Nessa medida, ainda que o mesmo não possa revogar unilateral e discricionariamente o contrato de mediação, com essa não revogação o cliente não fica sujeito à prática do contrato inicialmente visado e já não desejado. Concluindo que não se verificam, no contrato de mediação, as razões que levam a que o contrato de mandato seja sempre revogável.

Porém, seguimos outra posição. Como já referido, o contrato de mediação imobiliária está especialmente regulado pelo RJAMI, o qual não prevê as formas de cessação do contrato. Nessa medida, entendemos estar perante uma lacuna<sup>205</sup> daquele regime jurídico, já que o mesmo é omissivo quanto àquela matéria, estando, desta forma, afastado o recurso à interpretação extensiva<sup>206</sup>. Enquanto a analogia se aplica quando um caso não é contemplado por uma disposição da lei, a interpretação extensiva pressupõe que “o caso já está compreendido na regulamentação jurídica, entrando no sentido duma disposição, se bem que fuja à sua letra”. Não fazendo mais do que reconstruir a vontade legislativa já existente, para uma relação que só por inexata formulação dessa vontade parece excluída. O intérprete pode concluir que o legislador queria dizer uma coisa, mas as palavras levaram-no a exprimir realidade diversa, se o sentido ultrapassa o que resultaria estritamente da letra, faz-se interpretação extensiva<sup>207</sup>. Já “a analogia, pelo contrário, está em presença duma lacuna, dum caso não prevenido, para o qual não existe uma vontade legislativa, e procura tirá-la de

---

<sup>205</sup> Como refere MACHADO, J. Batista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 31.ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, julho de 2023, p. 194, “existirá uma lacuna quando a lei (dentro dos limites de uma interpretação ainda possível) e o direito consuetudinário não contêm uma regulamentação exigida ou postulada pela ordem global - ou melhor: não contêm uma resposta a uma questão jurídica”.

<sup>206</sup> A interpretação extensiva aplica-se, no dizer de MACHADO, J. Batista, op. cit., pp. 185-186, quando “o intérprete chega à conclusão de que a letra do texto fica aquém do espírito da lei, que a fórmula verbal adoptada peca por defeito, pois diz menos do que aquilo que se pretendia dizer. Alarga ou estende então o texto, dando-lhe um alcance conforme ao pensamento legislativo, isto é, fazendo corresponder a letra da lei ao espírito da lei. Não se tratará de uma lacuna da lei, porque os casos não diretamente abrangidos pela letra são indubitavelmente abrangidos pelo espírito da lei”, o que não se verifica no caso em análise.

<sup>207</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *O Direito - Introdução e Teoria Geral*, 13.ª Edição, Reimpressão de 2022, Almedina, p. 423

casos afins correspondentes”<sup>208</sup>. Ou seja, quando há lacuna, a hipótese não está compreendida nem na letra, nem no espírito de nenhum dos preceitos<sup>209</sup>.

Nos termos do n.º 1 do art. 10.º do CC, “Os casos que a lei não preveja são regulados segundo a norma aplicável aos casos análogos”. Prevendo o seu n.º 2 que “Há analogia sempre que no caso omissis procedam as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei”. Como explica Baptista Machado<sup>210</sup>, “dois casos dizem-se análogos quando neles se verifique um conflito de interesses paralelo, isomorfo ou semelhante e de modo que o critério valorativo adoptado pelo legislador para compor esse conflito de interesses num dos casos seja por igual ou maioria de razão aplicável ao outro (cfr. n.º 2 do artigo 10º)”.

Para que possamos recorrer à analogia, ensina Francesco Ferrara<sup>211</sup> que é necessário que falte uma precisa disposição da lei para o caso a decidir que, portanto, não se encontre já regulada por uma norma de Direito, não apenas segundo a letra da lei, mas também segundo o sentido lógico dessa norma. Se a questão “se puder resolver com base na interpretação extensiva não tem lugar a analogia, pois se trata dum caso já contemplado segundo o conceito da lei, embora fuja aparentemente à formulação do texto”. Para além disso, entende ser também preciso que haja uma igualdade jurídica entre o caso a regular e o caso regulado.

Como refere Oliveira Ascensão<sup>212</sup>, o caso omissis tem de ter sempre alguma diversidade em relação ao caso previsto. É relativamente semelhante, mas é também relativamente diverso. O que a analogia supõe é que as semelhanças são mais fortes que as diferenças. Há um núcleo fundamental nos dois casos que exige a mesma estatuição. Se esse núcleo fundamental pesar mais que as diversidades, pode afirmar-se que há analogia.

O recurso a analogia como primeiro meio de preenchimento das lacunas justifica-se por uma razão de coerência normativa ou de justiça relativa, reconduzível ao princípio da igualdade, devendo os casos ou conflitos de interesses semelhantes ter um tratamento semelhante. A que acresce ainda uma razão de certeza do Direito, já é mais fácil obter a uniformidade de julgados pelo recurso, com as devidas adaptações, à norma aplicável a casos

---

<sup>208</sup> FERRARA, Francesco, *Interpretação e Aplicação das Leis*, traduzido por ANDRADE, Manuel A. Domingues de, 4.ª Edição, Arménio Amando – Editor Sucessor, 1987, p. 162

<sup>209</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *O Direito - Introdução e Teoria Geral*, op. cit., p. 438

<sup>210</sup> MACHADO, J. Batista, op. cit., p. 202. Nesse sentido também, FERRARA, Francesco, op. cit., p. 159

<sup>211</sup> FERRARA, Francesco, op. cit., p. 160

<sup>212</sup> ASCENSÃO, J. Oliveira, “Interpretação das leis: integração das lacunas: aplicação do princípio da analogia”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa, dezembro de 1997, pp. 922-923

análogos do que remeter o julgador para critérios de equidade ou para os princípios gerais do Direito<sup>213</sup>.

Nessa medida, atenta a referida lacuna do RJAMI, teremos que aferir se há contratos afins que permitam, por analogia, a aplicação da respetiva norma. Para além daquilo que já se referiu quanto à natureza comercial da mediação imobiliária, estando em causa uma atuação por parte de uma sociedade comercial, desde logo, o ato em causa é subjetivamente comercial, nos termos do art. 13.º do CCom, pelo que se deverá buscar naquele código tal norma<sup>214</sup>. Consideramos que os contratos mais semelhantes com o contrato de mediação são o contrato de mandato comercial, o contrato de agência e o contrato de mandato civil, também aplicável por força do art. 3.º do CCom, caso a legislação comercial não forneça solução<sup>215</sup>.

Quanto ao contrato de mandato comercial, regulado nos art.s 231.º e seguintes do CCom, prevê o art. 231.º que “Dá-se mandato comercial quando alguma pessoa se encarrega de praticar um ou mais actos de comércio por mandado de outrem”. Dispondo o art. 245.º daquele diploma que “A revogação e a renúncia do mandato, não justificadas, dão causa, na falta de pena convencional, à indemnização de perdas e danos”. Logo, o mesmo não pode ser revogado injustificadamente, sob pena de haverá lugar a indemnização.

Relativamente ao contrato de agência, regulado pelo DL n.º 178/86, de 13/04, aquando da distinção do contrato de mediação de figuras afins, já referimos o que aproxima e separa estes dois contratos quanto às suas características. Considerando-se o contrato que mais semelhanças tem com o contrato de mediação, havendo nos seus regimes alguma similitude quanto à prestação, já que ambos promovem a celebração de contratos, não sendo, porém, nem o mediador, nem o agente que intervém na sua celebração, mas sim respetivamente o cliente e o principal. Sendo que a maior diferença entre eles reside na estabilidade da relação entre o agente e o principal que não existe entre o cliente e a mediadora<sup>216</sup>. Ora, quanto às formas de cessação do contrato de agência, prevê o art. 24.º

---

<sup>213</sup> MACHADO, J. Batista, op. cit, p. 202. Nesse sentido também, FERRARA, Francesco, op. cit., p. 158

<sup>214</sup> Cfr. Ac.s do Tribunal da Relação do Porto, de 13/01/2022 e 14/12/2022, proferidos respetivamente no âmbito dos processos n.ºs 211/20.2T8MLD.P1 e 3407/21.6T8GDM.P1, disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>215</sup> Ibidem. Nesse sentido também MARÇAL, Olga da Conceição Félix Alonso, *O Contrato de Mediação Imobiliária – Da (In) Admissibilidade da Revogação Unilateral Pelo Cliente*, Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Direito (conducente ao grau de Mestre), na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas, 2017, disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/84135>, p. 79-86

<sup>216</sup> Cfr. Ac.s do Tribunal da Relação do Porto, de 13/01/2022 e 14/12/2022, proferidos respetivamente no âmbito dos processos n.ºs 211/20.2T8MLD.P1 e 3407/21.6T8GDM.P1, disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

daquele DL que “O contrato de agência pode cessar por a) Acordo das partes; b) Caducidade; c) Denúncia; d) Resolução”, não se prevendo, assim, a sua revogação unilateral.

Em relação ao contrato de mandato civil, aquando da distinção do contrato de mediação de figuras afins, também já falamos das diferenças entre os dois contratos. O mandatário atua por conta do mandante enquanto que a mediadora atua, embora no interesse do cliente, por conta própria. Para além disso, o mandatário obriga-se à prática de atos jurídicos, enquanto o mediador fica essencialmente vinculado à realização de atos materiais. O mesmo atua como um intermediário que aproxima as partes no negócio, colocando-as em contacto e facilitando o negócio, mas não atua por conta de nenhuma das partes e nunca representa qualquer delas no negócio que vem a ser celebrado<sup>217</sup>. Estabelece o n.º 1 do art. 1170.º do CC que “o mandato é livremente revogável por qualquer das partes, não obstante convenção em contrário ou renúncia ao direito de revogação”, sendo que o seu n.º 2 refere “se, porém, o mandato tiver sido conferido também no interesse do mandatário ou de terceiro, não pode ser revogado pelo mandante sem acordo do interessado, salvo ocorrendo justa causa”.

Ora, dos contratos que consideramos mais semelhantes com o contrato de mediação, o regime jurídico do contrato de agência não prevê a possibilidade de revogação unilateral do contrato, enquanto o mandato civil e comercial pode ser livremente revogável, mesmo com prazo, não obstante o dever de indemnizar os eventuais prejuízos, conforme a alínea c) do art. 1172.º do CC e art. 245.º do CCom. Porém, entendemos que o mesmo não é aplicável ao caso do contrato de mediação com fixação de prazo certo, já que aí o contrato também foi conferido no interesse do mediador. A revogação unilateral de um contrato deve ser a exceção na sua vida, caso contrário a parte contrária não conseguirá ter uma segurança razoável de em que o mesmo vai ser cumprido<sup>218</sup>. Para além disso, como bem refere Hígina Castelo<sup>219</sup>, o mandato é livremente revogável, independentemente de ter sido estabelecido prazo ou cláusula em contrário, porque o ato jurídico encomendado seria praticado pelo mandatário, por conta e no interesse do mandante. Sendo o mandante que sabe se o ato continua a interessar-lhe, não podendo ficar nesse aspeto dependente da vontade do

---

<sup>217</sup> CORDEIRO, António Menezes, “Do contrato de mediação”, op. cit., p. 54. BARATA, Carlos Lacerda, op. cit., p. 218. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 15/05/2012, proferido no âmbito do processo n.º 5223/05.3TBOER.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) e Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 04/03/1980, proferido no âmbito do processo n.º 68 299, publicado no BMJ n.º 295, Abril de 1980, pp. 356-360

<sup>218</sup> Ac.s do Tribunal da Relação do Porto, de 13/01/2022 e 14/12/2022, proferidos respetivamente no âmbito dos processos n.ºs 211/20.2T8MLD.P1 e 3407/21.6T8GDM.P1, disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>219</sup> CASTELO, Hígina Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op cit., p. 102-103

mandatário<sup>220</sup>. Por outro lado, na mediação imobiliária, o cliente da mediadora não corre esse risco pois o ato desejado é sempre por si livremente praticado. E ainda que não possa revogar unilateralmente o contrato de mediação imobiliária, o cliente não fica sujeito à prática do contrato inicialmente visado e já não desejado. Não se verificando, assim, no contrato de mediação imobiliária as razões que levam a que o mandato seja sempre revogável para que possa ter lugar a sua aplicação analógica.

Acresce que, não sendo admissível a revogação unilateral do contrato de agência em que o agente atua por conta do principal, então também não o deverá ser admissível quanto ao contrato de mediação imobiliária em que a atuação do mediador é por conta própria relativamente aos contraentes que aproxima<sup>221</sup>.

Por outro lado, o recurso à aplicação analógica do regime do contrato de agência tem sido proposta para outros contratos de distribuição comercial, como já sucedeu com o contrato de concessão comercial<sup>222</sup>. A tal propósito, em anotação ao art. 24.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho, refere Pinto Monteiro<sup>223</sup> que “Embora consagradas a respeito da agência, estas formas de cessação do contrato, e respetivo regime, poderão vir a aplicar-se, por analogia, a outros contratos, como os de concessão e de franquia, por exemplo”.

Contudo, quando referimos que o art. 24.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho, deve ser aplicado analogicamente quanto às formas de cessação do contrato de mediação imobiliária, por ser o regime mais similar, tal não significa que o mesmo deva ser aplicado de forma acrítica e automática, tendo que ser compatibilizado de acordo com as suas características e especificidades do regime jurídico do contrato de mediação imobiliária. Aliás, a aplicação de uma norma a casos análogos deve ser feita com as devidas adaptações<sup>224</sup>. Nessa medida, no tocante à denúncia prevista na alínea c) do art. 24.º e no art. 28.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho para o contrato de agência, a mesma terá apenas aplicação quando o contrato seja de duração indeterminada, o que significa que a mesma não poderá ser aplicada ao contrato

---

<sup>220</sup> Como escrevem BRITO, Maria Helena e VARGAS, Maria de Lurdes, em anotação ao art. 1170 do CC, in *Código Civil Anotado*, coord. de PRATA, Ana, 2.ª Edição Revista e Atualizada, Vol. I, Almedina, abril de 2024, p. 1503, “O elemento verdadeiramente caracterizador, distintivo do mandato é a atuação por conta do mandante, ou seja, a eficácia reflexiva (direta ou indireta) dos atos jurídicos do mandatário na esfera jurídica do mandante. E é esse elemento que justifica que o mandante possa unilateralmente e sem fundamento fazer cessar os efeitos do contrato. Se o mandante investiu o mandatário num poder de conformar a sua esfera jurídico-privada, naturalmente, ele deverá poder extingui-lo em qualquer momento, libertando-se dessa limitação da sua autodeterminação”

<sup>221</sup> Nesse sentido também MARÇAL, Olga da Conceição Félix Alonso, op. cit., p. 86

<sup>222</sup> Ac. Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6/2019, de 4 de novembro, publicado em DR n.º 211/2019, 1.ª Série, de 04/11/2019, pp. 4-37

<sup>223</sup> MONTEIRO, António Pinto, *Contrato de Agência Anotação*, op. cit., p. 129

<sup>224</sup> MACHADO, J. Batista, op. cit, p. 202

de mediação imobiliária que tem sempre prazo, nos termos do n.º 3 do art. 16.º do RJAMI, afastando-se aqui a possibilidade de denúncia do contrato de mediação imobiliária com pré-aviso, prevista no contrato de agência. Como vimos, o contrato de mediação imobiliária é celebrado para vigorar durante um período de tempo determinado. Podendo as partes estipular a sua renovação automática, sendo isso que habitualmente sucede na prática da mediação imobiliária, bem como quando as empresas de mediação adotem o modelo aprovado pela Portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto. Em tal caso, o contrato apenas cessará no final do prazo se uma das partes se opuser à sua renovação, por comunicação à contraparte, tratando-se de uma oposição à renovação, também dita denúncia, em sentido impróprio ou para o termo do prazo<sup>225</sup>. Devendo ser nesses termos e sentido que a alínea c) do art. 24.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho deve ser entendida e aplicada quando aplicada analogicamente ao contrato de mediação imobiliária.

Para além disso e não obstante a posição seguida que acabamos de expor, entendemos que seria ainda de rejeitar a possibilidade de revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, em face da existência de um prazo contratual, o que tem como consequência que não possa ser colocado termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária de uma das partes, em virtude do princípio da estabilidade do contrato consagrado no n.º 1 do art. 406.º do CC<sup>226</sup>.

Assim, atento o exposto, entendo não ser admissível a revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, devendo ser considerada ilícita e ineficaz, quando for efetuada por uma das partes. Salvo se a mesma for aceite pela outra parte, caso que a revogação passará a ser mútuo acordo das partes e, como tal, admissível, como supra explicado.

Consideramos que, porém, existe uma situação em que o contrato de mediação imobiliária pode cessar por vontade exclusiva, discricionária e imotivada de uma das partes, nomeadamente do cliente. Ainda que não seja muito habitual na prática da mediação imobiliária, por vezes, celebram-se contratos de mediação imobiliária fora do estabelecimento comercial da empresa de mediação ou à distância. Prevendo o n.º 8 do art. 9.º da Lei n.º 24/96, de 31 de julho (Lei de defesa do consumidor) que “Sem prejuízo de regimes mais favoráveis, nos contratos que resultem da iniciativa do fornecedor de bens ou

---

<sup>225</sup> CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1453.

<sup>226</sup> Nesse sentido, a já citada posição de CASTELO, Higinia Orvalho, *Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, op cit., pp. 100-101

do prestador de serviços fora do estabelecimento comercial, por meio de correspondência ou outros equivalentes, é assegurado ao consumidor o direito de livre resolução no prazo de 14 dias, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro”. Sendo que a alínea a) do n.º 1 do art. 10.º daquele DL, aplicável aos contratos celebrados à distância<sup>227</sup> e aos contratos celebrados fora do estabelecimento comercial<sup>228</sup>, o consumidor<sup>229</sup> tem o direito de resolver livremente o contrato sem incorrer em quaisquer custos e sem necessidade de indicar o motivo, no prazo de 14 dias a contar do dia da celebração do contrato, no caso de dos contratos de prestação de serviços celebrados à distância ou fora do estabelecimento.

Ora, ainda que a alínea d) do n.º 3 do art 2.º daquele DL preveja que o regime não se aplica aos “contratos relativos à construção, à reconversão substancial, à compra e venda ou a outros direitos respeitantes a imóveis, incluindo o arrendamento”, tendo vindo a ser entendido que a mencionada norma não abrange os contratos de mediação imobiliária. Por um lado, por o contrato de mediação imobiliária ser distinto do contrato que constitui o negócio jurídico visado pela mediação, ter um objeto próprio que não é influenciado por aquele e ser compatível com negócios jurídicos de natureza diversa. E, por outro lado, por a mediadora imobiliária não ser parte no contrato de compra e venda que seja alcançado em resultado da sua atividade, nem intervir na negociação do contrato a título próprio e/ou como mandatário das respetivas partes<sup>230</sup>.

Nessas situações, sem prejuízo das exceções previstas, no art 17.º do DL n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, se o cliente for consumidor terá o direito potestativo de livre resolução do contrato no prazo de 14 dias a contar do dia da celebração do contrato<sup>231</sup>, sem necessidade

---

<sup>227</sup> Conforme a alínea h) do art. 3.º daquele DL, entende-se por contrato celebrado à distância, um contrato celebrado entre o consumidor e o fornecedor de bens ou o prestador de serviços sem presença física simultânea de ambos, e integrado num sistema de venda ou prestação de serviços organizado para o comércio à distância mediante a utilização exclusiva de uma ou mais técnicas de comunicação à distância até à celebração do contrato, incluindo a própria celebração;

<sup>228</sup> Prevê a alínea i) do art. 3.º do referido DL, que se entende contrato celebrado fora do estabelecimento comercial, aquele que é celebrado na presença física simultânea do fornecedor de bens ou do prestador de serviços e do consumidor em local que não seja o estabelecimento comercial daquele, incluindo os casos em que é o consumidor a fazer uma proposta contratual

<sup>229</sup> Nos termos da alínea e) do art. 3.º do mesmo diploma, entende-se por consumidor, a pessoa singular que atue com fins que não se integrem no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional.

<sup>230</sup> Nesse sentido, Acs do Tribunal da Relação do Porto, de 12/09/2022 e de 04/05/2023, respetivamente proferidos no âmbito dos processos n.ºs 7118/21.4T8VNG.P1 e 3099/20.0T8STS.P1, disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) e CARVALHO, Jorge Morais; e PINTO-FERREIRA, João Pedro, *Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial*, Anotação ao Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, Almedina, 2014, p. 21

<sup>231</sup> Nesse sentido, CASTELO, Higinia Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., p. 1455

de invocar qualquer justificação para o efeito, reconduzindo-se a uma revogação unilateral imotivada do contrato de mediação imobiliária<sup>232</sup>.

#### 5.4 A revogação ilícita

Cabe agora questionar quais os efeitos que a revogação unilateral ilícita do contrato de mediação imobiliária tem, nomeadamente quer ao nível da manutenção ou não da vigência do contrato, quer relativamente ao direito da mediadora à remuneração.

Quanto à primeira questão, consideramos que sendo a revogação unilateral ilícita, a mesma é ineficaz, não produzindo os efeitos pretendidos, mantendo-se em vigor o contrato<sup>233</sup>. Ainda que alguma jurisprudência entenda que essa revogação unilateral ilícita possa ser convalidada numa oposição à renovação do contrato, terminando aquele no fim do seu prazo<sup>234</sup>. Nessa medida, a empresa de mediação imobiliária pode continuar a desenvolver a sua atividade no âmbito do contrato de mediação imobiliária celebrado com o cliente.

Relativamente à segunda questão, há que distinguir se estamos perante um contrato de mediação imobiliária com ou sem cláusula de exclusividade. No caso de contrato de mediação imobiliária sem cláusula de exclusividade, se o cliente vier a celebrar o contrato visado (ou contrato-promessa referente ao mesmo, se no contrato de mediação estiver prevista uma remuneração nesta fase) em virtude da atividade desenvolvida pela empresa de mediação durante o prazo contratual, nomeadamente por o celebrar com interessado que a mediadora lhe apresentou durante o prazo do contrato, ainda que a celebração ocorra fora do período do contrato, o cliente tem de pagar a remuneração à mediadora<sup>235</sup>. Até porque, por vezes, a revogação ilícita do contrato de mediação imobiliária por parte do cliente mais não

---

<sup>232</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 13/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 211/20.2T8MLD.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Considerando que, atentas as suas características e efeitos, o “direito de livre resolução” parece mais uma revogação, PROENÇA, José Carlos Brandão, “A desvinculação não motivada nos contratos de consumo: um verdadeiro direito de resolução?”, Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 2010, pp. 256-270

<sup>233</sup> Nesse sentido, a título de exemplo, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 17/10/2017, proferido no âmbito do processo n.º 2809/15.1T8CSC.L1-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>234</sup> Nesse sentido, Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 09/01/2024, proferido no âmbito do processo n.º 648/22.2T8FND.C1 e Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/12/2022, proferido no âmbito do processo n.º 3407/21.6T8GDM.P1, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), ainda que este último acórdão se refira a uma resolução infundada do contrato de mediação imobiliária pelo cliente da mediadora, que entendeu ser convalidável numa oposição à renovação do mesmo.

<sup>235</sup> Cfr. CASTELO, Hígina Orvalho, “Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, op. cit., pp. 1460-1461 e Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 17/10/2017, proferido no âmbito do processo n.º 2809/15.1T8CSC.L1-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

é do que uma forma do mesmo se tentar eximir ao pagamento da remuneração devida à mediadora, após aquela já ter considerado o interessado no negócio pretendido. Já no caso de contrato de mediação com cláusula de exclusividade, a inadmissibilidade de cessação unilateral do contrato implica que o cliente tem de pagar a remuneração à mediadora na mesma situação que se referiu para o contrato sem cláusula de exclusividade e ainda noutras duas situações. Se o cliente, incumprindo o contrato de mediação com cláusula de exclusividade, celebrar contrato de mediação com outra mediadora e vier a celebrar o contrato visado com terceiro apresentado por esta outra mediadora durante a vigência do contrato incumprido, nos termos do disposto no n.º 2 do art. 795.º do CC ou, por aplicação analógica, da conjugação dos n.ºs 1 e 2 do art. 16.º do DL n.º 178/86, de 3 de julho. Bem como, quando o cliente da empresa de mediação é o proprietário ou o arrendatário trespessante do imóvel objeto do contrato visado e, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresenta ao cliente interessado, disposto e pronto a celebrar o contrato pretendido, e o cliente não o celebrar por causa que lhe seja imputável, nos termos do n.º 2 do art. 19.º do RJAMI<sup>236</sup>.

---

<sup>236</sup> Ibidem.

## Conclusões

O contrato de mediação imobiliária é atualmente um contrato típico, na medida em que o seu regime jurídico se encontra previsto na lei, atualmente regulado pela Lei 15/2013, de 8 de fevereiro, que define o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária (RJAMI), em especial no seu art. 16.º. Valendo, para além disso, ainda o que for contratualmente acordado pelas partes, ao abrigo do princípio da liberdade contratual previsto no art. 405.º do CC. Ainda que o diploma em causa não nos dê uma noção de contrato de mediação imobiliária, atenta a doutrina e jurisprudência citadas<sup>237</sup>, podemos definir o mesmo como sendo um contrato bilateral e oneroso, mediante o qual o mediador se obriga a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio pretendido no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado.

A referida lei prevê a possibilidade de as partes celebrarem contratos de mediação imobiliária sem e com cláusula de exclusividade. No primeiro caso, o cliente mantém a liberdade de contratar outras mediadoras para a promoção do contrato pretendido e celebrar esse contrato com pessoa encontrada por outra mediadora ou por si próprio. Já no segundo caso, o cliente assume a obrigação de não poder contratar a outra mediadora para tal desiderato (exclusividade simples) ou mesmo, caso assim seja estipulado pelas partes, de não poder celebrar o contrato visado com terceiro por si angariado (exclusividade reforçada).

O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita e a prazo certo, mesmo na falta de estipulação das partes, nos termos do disposto respetivamente nos n.ºs 1 e 3 do art. 16.º da citada Lei, bem como tem que possuir as menções obrigatórias prevista n.º 2 do mesmo artigo, sob pena de nulidade, nos termos do n.º 7 daquela norma legal, a qual apenas pelo cliente pode ser invocada.

Quanto à questão das consequências que a nulidade do contrato tem quanto ao direito à remuneração da mediadora na hipótese do contrato desejado ser efetivamente celebrado na sequência da atividade da mesma, consideramos ser de seguir a posição de Hígina Castelo que entende ser devida à mediadora uma compensação equivalente à remuneração acordada no contrato. Até porque, como bem refere Fernando Baptista de Oliveira “parece ser a única quantia que, de forma objectiva, se poderá reconduzir ao conceito de valor correspondente” e “se a actividade desenvolvida pela mediadora não for de molde a justificar o recebimento

---

<sup>237</sup> Vide subcapítulo 1.2

da remuneração, a declaração da nulidade do contrato (...) não lhe vai propiciar um recebimento a que não teria direito caso o contrato fosse válido”<sup>238</sup>.

A remuneração da empresa de mediação imobiliária é devida pelo cliente com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra. Para além da referida conclusão e perfeição do negócio visado é ainda necessária a verificação do nexo de causalidade entre a atividade desenvolvida pela empresa de mediação e o contrato a final celebrado. Porém, no caso de contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade é igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.

Quanto às formas de cessação do contrato de mediação imobiliária e à possibilidade de revogação unilateral do mesmo por uma das partes, o seu regime jurídico é omissivo, o que entendemos constituir uma lacuna daquele regime jurídico. Atendendo à natureza comercial do contrato de mediação imobiliária, o preenchimento daquela lacuna deverá ser feito através do recurso aos diferentes regimes jurídicos similares, comerciais ou civis, por analogia. O contrato de agência, regulado pelo DL n.º 178/86, de 13/04, é aquele que mais se assemelha com a mediação pois também nele o agente se obriga a celebrar contratos por conta de outrem, nos termos do art. 1.º daquele DL, pelo que deve aplicar-se analogicamente com as devidas adaptações o art. 24.º daquele diploma, que regula as suas formas de cessação e que não prevê que o contrato possa cessar por revogação unilateral de uma das partes<sup>239</sup>.

Para além disso e não obstante a posição assumida, entendemos que seria ainda de rejeitar a possibilidade de revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, em face da existência de um prazo contratual, o que tem como consequência que não possa ser colocado termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária de uma das partes, em virtude do princípio da estabilidade do contrato consagrado no n.º 1 do art. 406.º do CC.

Assim, entendo não ser admissível a revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária, devendo ser considerada ilícita e ineficaz, quando for efetuada por uma das

---

<sup>238</sup> Vide subcapítulo 1.4

<sup>239</sup> Vide subcapítulo 5.2

partes, mantendo-se o contrato em vigor, salvo se a mesma for aceite pela outra parte, caso em que a revogação do contrato passará a ser por mútuo acordo e, como tal, admissível.

Consideramos que, porém, existe uma situação em que o contrato de mediação imobiliária pode cessar por vontade exclusiva, discricionária e imotivada de uma das partes, nomeadamente do cliente. Trata-se da situação em que o contrato de mediação imobiliária é celebrado fora do estabelecimento comercial da empresa de mediação imobiliária ou à distância. Nesses casos, se o cliente for consumidor terá o direito potestativo de livre resolução do contrato no prazo de 14 dias a contar do dia da celebração do contrato, sem necessidade de invocar qualquer justificação para o efeito, reconduzindo-se a uma revogação unilateral imotivada do contrato de mediação imobiliária.

Considero a questão da possibilidade da revogação unilateral do contrato de mediação imobiliária de grande relevância prática no dia-a-dia da atividade de mediação imobiliária, ainda mais num tempo de grande especulação imobiliária, devendo a jurisprudência uniformizar o seu entendimento com vista a ser ultrapassada esta divisão doutrinária e jurisprudencial, promovendo-se uma maior segurança jurídica e igualdade de casos julgados, pelo menos, até que o legislador venha suprir a lacuna do RJAMI quanto às formas de cessação daquele contrato.

## **Bibliografia**

ABREU, Jorge Manuel Coutinho de

*Curso de Direito Comercial*, Volume I, 13.<sup>a</sup> Edição, Reimpressão, Almedina, 2023

ALMEIDA, Alberto Ribeiro de

“Direitos de Propriedade Industrial e de Propriedade Intelectual no Contrato de Franquia”, *Contratos de Direito de Autor e de Direito Industrial*, Org. ALMEIDA, Carlos Ferreira de, GONÇALVES, Luís Couto e TRABUCO, Cláudia, Coimbra, Almedina, 2011, pp. 549-571

ANTUNES, José A. Engrácia

*Direito dos Contratos Comerciais*, 7.<sup>a</sup> Reimpressão da edição de outubro de 2009, Almedina, outubro de 2020

ASCENSÃO, J. Oliveira

“Interpretação das leis: integração das lacunas: aplicação do princípio da analogia”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa, dezembro de 1997, pp. 913-941  
*O Direito - Introdução e Teoria Geral*, 13.<sup>a</sup> Edição, Reimpressão de 2022, Almedina

AZZOLINA, Umberto

*La mediazione*, Trattato di diritto civile italiano, vol. 8, tomo 2, fasc. 2, Rist. della 2. ed. aggiornata e ampliata, Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1957

BARATA, Carlos Lacerda

“Contrato de Mediação”, *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2002

BRITO, Maria Helena

*O Contrato de Concessão Comercial*, Almedina, Coimbra, 1990

BRITO, Maria Helena; VARGAS, Maria de Lurdes

*Código Civil Anotado*, coord. de PRATA, Ana, 2.<sup>a</sup> Edição Revista e Atualizada, Vol. I, Almedina, abril de 2024

CASTELO, Higinia Orvalho

*O Contrato de Mediação*, Coimbra, Almedina, 2014

“Contratos de mediação imobiliária: simples e com exclusividade”, *Revista de Direito Comercial*, de 05/07/2020, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com>, pp. 1401-1462

*Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado*, 2.<sup>a</sup> Edição atualizada, revista e aumentada, Coimbra, Almedina, novembro de 2020

CARRASCO, Marta Blanco

*El contrato de corretaje*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, 2008

CARRARO, Luigi

*La mediazione*, Pádua, CEDAM, 1952

CARVALHO, Jorge Morais; e PINTO-FERREIRA, João Pedro

*Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial*, Anotação ao Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, Almedina, 2014

COSTA, Mário Júlio de Almeida

*Direito das Obrigações* - 12.<sup>a</sup> Edição Revista e Atualizada, 11.<sup>a</sup> Reimpressão, Almedina, fevereiro de 2024

CORDEIRO, António Menezes

“Do contrato de mediação”, *Revista “O Direito”*, Ano 139.º, 2007, III, pp. 517-524  
*Direito Comercial*, 5.<sup>a</sup> edição, Coimbra, Almedina, fevereiro de 2022

CORREIA, Rui Tavares

*A mediação imobiliária*, Chiado Editora, novembro de 2017

CÔRTE-REAL, Miguel; e CUNHA, Maria Mendes da

*A atividade de mediação imobiliária: anotações e comentários ao DL 77/99 de 16/03 e à legislação complementar*, *Vida Económica*, outubro de 2000

CRUYPLANTS, Jean; GONDA, Michel; WAGEMANS, Marc

*Droit et Pratique de la Médiation*, Bruxelles: Bruylant, 2008

FERRARA, Francesco

*Interpretação e Aplicação das Leis*, traduzido por ANDRADE, Manuel A. Domingues de, 4.<sup>a</sup> Edição, Arménio Amando – Editor Sucessor, 1987

HÖRSTER, Heinrich Ewald; e SILVA, Eva Sónia Moreira da

*A Parte Geral do Código Civil Português*, 2.<sup>a</sup> Edição totalmente revista e actualizada, Coimbra, Almedina, 2019

JUSTO, António Santos

*Manual de Contratos Civis – Vertentes Romana e Portuguesa*, 2.<sup>a</sup> Edição, Petrony, maio de 2022

LIMA, Pires de; VARELA, João de Matos Antunes

*Código Civil Anotado*, 4.<sup>a</sup> Edição Revista e Actualizada, Vol. I, Coimbra Editora, 1987

LUMINOSO, Angelo

*La mediazione*, Trattato di Diritto Civile e Commerciale, vol. 31, tomo 3., 2.<sup>a</sup> Edizione, Milão, Giuffrè Editore, 2006

OLIVEIRA, Fernando Batista de

*Direito dos Contratos, O contrato de mediação imobiliária na prática judicial – uma abordagem jurisprudencial* – Centro de Estudos Judiciários, outubro de 2016, disponível em <http://www.cej.mj.pt/recursos/ebooks/civil>  
*Manual da Mediação Imobiliária*, Coimbra, Almedina, 2019

PERFETTI, Ubaldo

*La mediazione: profili sistematici ed applicativi*, Milão, Giuffrè Editore, 1996

PROENÇA, José Carlos Brandão

“A desvinculação não motivada nos contratos de consumo: um verdadeiro direito de resolução?”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa, 2010, pp. 219-272

MACHADO, J. Batista

*Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 31.<sup>a</sup> Reimpressão, Coimbra, Almedina, julho de 2023

MARÇAL, Olga da Conceição Félix Alonso

*O Contrato de Mediação Imobiliária – Da (In) Admissibilidade da Revogação Unilateral Pelo Cliente*, Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Direito (conducente ao grau de Mestre), na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas, 2017, disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/84135>

MARTINEZ, Pedro Romano

*Da cessação do contrato*, 3.<sup>a</sup> edição, Coimbra, Almedina, 2015

MONTEIRO, António Pinto

*Contratos de Distribuição Comercial*, 3.<sup>a</sup> Reimpressão, Almedina, 2009

*Contrato de Agência Anotação*, 10.<sup>a</sup> Edição Atualizada, Almedina, 2023

MORAIS, Fernando de Gravato

*Manual de Direito Comercial*, Vol. I, 4.<sup>a</sup> edição, Associação de Estudantes de Direito da Universidade do Minho, setembro de 2019

*Manual de Arrendamento Comercial*, Editora d’Ideias, Coimbra, março de 2024

NETO, Antonio Carvalho

*Contrato de Mediação*, São Paulo, Edição Saraiva, 1956

RIBEIRO, Maria de Fátima

“O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”, *Scientia Iuridica*, Janeiro-Abril 2013, Tomo LXII, Número 331, pp. 77-106

“O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”, Revista de Direito Comercial, de 13/07/2017, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com>, pp. 215-252

RIBEIRO, Ricardo Lucas

*Obrigações de Meios e Obrigações de Resultado*, Coimbra Editora, 2010

SALVADOR, Manuel Júlio Gonçalves

“Contrato de Mediação”, Separata da Justiça Portuguesa, Gráfica da Lousã, 1963

*Contrato de Mediação*, Lisboa, Petrony, 1964

SANTOS, Filipe Cassiano dos

*Direito Comercial Português*, Vol. 1, Coimbra Editora, maio de 2007

SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz

“Anotação ao Acórdão do STJ de 07/03/1967”, Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 100.º, N.º 3334-3357, Coimbra Editora, Lda., pp. 340-348

VASCONCELOS, Pedro Pais de; VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais de

*Direito Comercial*, Vol. I, 2.ª edição. Almedina, 2020

VARELA, João de Matos Antunes

*Das Obrigações em Geral*, vol. II, 7.ª Reimpressão da 7.ª edição, Almedina, 2012

## **Jurisprudência**

### **Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça:**

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 04/03/1980, proferido no âmbito do processo n.º 68 299, publicado no BMJ n.º 295, Abril de 1980, pp. 356-360

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 31/03/2004, proferido no âmbito do processo n.º 04A647, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 07/04/2005, proferido no âmbito do processo n.º 512/05, disponível em [www.juris.stj.pt](http://www.juris.stj.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 29/03/2011, proferido no âmbito do processo n.º 2439/07.1TBPTM.E1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 09/09/2014, proferido no âmbito do processo n.º 5146/10.4TBCSC.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6/2019, de 4 de novembro, publicado em DR n.º 211/2019, 1.ª Série, de 04/11/2019, pp. 4-37

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 15/05/2012, proferido no âmbito do processo n.º 5223/05.3TBOER.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 29/04/2021, proferido no âmbito do processo n.º 5722/18.7T8LSB.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 23/06/2022, proferido no âmbito do processo n.º 102/19.0T8PVZ.P1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 12/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 11768/19.0T8LSB.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 27/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 8387/19.5T8ALM.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra:**

Ac do Tribunal da Relação de Coimbra, de 10/07/2007 proferido no âmbito do processo n.º 3631/05.9TB AVR.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac do Tribunal da Relação de Coimbra, de 16/10/2007, proferido no âmbito do processo n.º 408/05.5TBCTB.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac do Tribunal da Relação de Coimbra, de 19/10/2010, proferido no âmbito do processo n.º 286652/08.0YIPRT.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 06/03/2012, proferido no âmbito do processo n.º 2372/10.0TJCBR.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15/10/2019, proferido no âmbito do processo n.º 968/18.0T8FIG.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 09/01/2024, proferido no âmbito do processo n.º 648/22.2T8FND.C1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

#### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Évora:**

Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 15/09/2010, proferido no âmbito do processo n.º 2439/07.1TBPTM.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 05/11/2015, proferido no âmbito do processo n.º 7120/13.0TBSTB.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 22/03/2018, proferido no âmbito do processo n.º 7439/16.8T8STB.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 11/03/2021, proferido no âmbito do processo n.º 1145/18.6T8FAR.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 27/10/2022, proferido no âmbito do processo n.º 760/19.5T8FAR.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

#### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães:**

Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 20/04/2010, proferido no âmbito do processo n.º 7180/08.5TBBRG.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 04/06/2013, proferido no âmbito do processo n.º 1264/12.2 TBBCL.G1

Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 17/12/2019, proferido no âmbito do processo n.º 75302/18.9YIPRT.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 19/01/2023, proferido no âmbito do processo n.º 3035/21.6T8BRG.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 27/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 1523/22.6T8GMR.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

#### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa:**

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 07/10/2003, proferido no âmbito do processo n.º 2165/2003-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14/02/2006, proferido no âmbito do processo n.º 10878/2005-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 16/10/2007, proferido no âmbito do processo n.º 7541/2007-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17/03/2011, proferido no âmbito do processo n.º 33245/08.5YIPRT.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 08/03/2012, proferido no âmbito do processo n.º 1724/09.2T2AMD.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28/06/2012, proferido no âmbito do processo n.º 2859/09.7TJLSB.L1-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 29/10/2013, proferido no âmbito do processo n.º 8476/03.8TBCSC.L1-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 02/06/2016, proferido no âmbito do processo n.º 266/14.9TJLSB.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05/06/2018, proferido no âmbito do processo n.º 85/17.0T8VFX.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, 13/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 8387/19.5T8ALM.L1-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17/03/2022, proferido no âmbito do processo n.º 15116/20.9T8LSB.L1-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 25/10/2022, proferido no âmbito do processo n.º 25324/19.0T8LSB.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20/04/2023, proferido no âmbito do processo n.º 614/21.5T8MFR.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

#### **Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto:**

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 20/03/2007, proferido no âmbito do processo n.º 0720378, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 03/07/2008, proferido no âmbito do processo n.º 0831735, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 15/07/2009, proferido no âmbito do processo n.º 2187/07.2TBVRL.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 15/02/2012, proferido no âmbito do processo n.º 1988/09.1TBPFR.P1., disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 21/03/2013, proferido no âmbito do processo n.º 582/12.4TJPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 03/07/2014, proferido no âmbito do processo n.º 563/13.0TBVCD.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 01/07/2014, proferido no âmbito do processo n.º 19005/12.2YIPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 27/03/2017, proferido no âmbito do processo n.º 484/13.7TBPVZ.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 17/10/2017, proferido no âmbito do processo n.º 2809/15.1T8CSC.L1-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 22/05/2019, proferido no âmbito do processo n.º 84412/17.9YIPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/01/2021, proferido no âmbito do processo n.º 24401/18.9T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 13/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 211/20.2T8MLD.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 27/01/2022, proferido no âmbito do processo n.º 14716/20.1T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac do Tribunal da Relação do Porto, de 12/09/2022, proferido no âmbito do processo n.º 3099/20.0T8STS.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/11/2022, proferido no âmbito do processo n.º 395/21.2T8PVZ.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 14/12/2022, proferido no âmbito do processo n.º 3407/21.6T8GDM.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 04/05/2023, proferido no âmbito do processo n.º 7118/21.4T8VNG.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 05/12/2023, proferido no âmbito do processo n.º 92140/21.4YIPRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

#### **Acórdãos do Tribunal Federal Suíço**

Ac. do Tribunal Federal Suíço n.º 4C.228/2005, de 25/10/2005, disponível em <https://vlex.ch/vid/arret-n-4c-228-909576352>