



José Silva Lopes

CONSULTÓRIO JURÍDICO



www.silvalopesadvogados.com

No passado dia 2 de Dezembro de 2004 um casal deslocou-se às nossas instalações para contratar os nossos serviços no sentido de lhes vender a casa que possuíam, o que ocorreu no passado dia 14 de Janeiro de 2005, depois de diversos contactos com eventuais compradores e anúncios em jornais. De acordo com o disposto no contrato a nossa comissão era de 3 %, a qual ainda não foi paga pelo referido casal, com a alegação de que o contrato assinado não tinha prazo de duração.

Efectivamente, tratou-se de um lapso dos nossos serviços administrativos ao não colocarem o mesmo num espaço próprio para o efeito.

Gostaríamos de saber a quem assiste razão.

Importa desde já definir conceptualmente o contrato em causa e como é bom de ver é de mediação, o qual, por sua vez, se pode definir como aquele em que uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição. Ponderando o motivo alegado pelo dito casal realmente encerra uma nulidade, nos termos do art. 20.º, n.º 2, al. g), e 8, do Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

Tudo se resume, agora, em saber se tal vício na formação do contrato inquirará totalmente o mesmo, ao ponto de a retribuição de 3 % não dever ser paga, o que, em minha opinião, não acontece. Na mais rigorosa interpretação do n.º 1, do art. 289.º do Código Civil, já sufragada pela orientação vinculativa do Supremo Tribunal de Justiça expressa no Assento n.º 4/95, de 28 de Março de 1995, publicado no Diário da República, I Série -A, de 15 de Maio de 1995, a declaração de nulidade, não

obstante determinar a eliminação retroactiva dos efeitos do negócio jurídico, impõe a obrigação, por parte das partes contratantes, de restituir reciprocamente tudo o quanto hajam recebido, ou o respectivo valor quando esta restituição em espécie não seja possível. Assim, se a sociedade de mediação imobiliária cumpriu, como assevera, a obrigação contratualmente assumida e solicitada pelo casal em causa, de tal modo que a sua actividade se revelou adequada e suficiente para a conclusão do negócio de

compra e venda da casa objecto do contrato de mediação, terá direito a ser retribuída. "A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação" (art. 19.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março). Pelo exposto, e atendendo à nulidade já apontada, o casal contratante dos serviços da sociedade de mediação imobiliária terá de pagar o valor destes mesmos serviços, dada a impossibilidade ontológica de os restituir em espécie: