

**Processo nº 390/2022**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

**Data do Acórdão:** 27 de Outubro de 2022

**ASSUNTO:**

- Contrato de mediação imobiliária
- Prescrição.

**SUMÁRIO:**

- De acordo com o disposto no artº 719º do C.Com. as regras do contrato de mediação em geral aplicam-se a todos os contratos de mediação em especial naquilo que não estiver previsto em contrário em leis especiais.
- O contrato de mediação imobiliária mais não é do que um contrato de mediação especial, sujeito ao regime do contrato padrão - o contrato de mediação -, naquilo que não estiver previsto em legislação especial.
- Não estabelecendo a Lei nº 16/2012 prazo algum de prescrição, impõe-se aplicar ao contrato de mediação imobiliária o disposto no artº 718º do C.Com o qual sob a epígrafe de prescrição, reza que "(o) direito do mediador ao pagamento da comissão prescreve no prazo de um ano, a contar da celebração do contrato".

---

Rui Pereira Ribeiro

**Processo nº 390/2022**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **27 de Outubro de 2022**

Recorrente: **Agência de Propriedade XXXX (Macau) Limitada**

Recorridos: **A, B, C, D e F**

\*

**ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:**

## **I. RELATÓRIO**

Agência de Propriedade XXXX (Macau) Limitada, com os demais sinais dos autos,

vem instaurar acção declarativa sob a forma de processo ordinário contra A, B, C, D e F, todos também, com os demais sinais dos autos,

Pedindo a Autora/Recorrente que serem os Réus/Recorridos condenados, solidariamente, ao pagamento à Autora da quantia de HKD640.000,00 (seiscentos e quarenta mil dólares de Hong Kong) equivalentes a MOP659.200,00 (seiscentas e cinquenta e nove mil e duzentas patacas), acrescida do montante de MOP345.307,92 (trezentas e quarenta e cinco mil, trezentas e sete Patacas, e noventa e dois avos), a título de juros vencidos no total de MOP1.004.507,92 (um milhão, quatro mil, quinhentas e sete Patacas e noventa e dois avos), e bem assim, dos juros vincendos até efetivo e integral pagamento.

Proferido despacho saneador, foi julgada:

1. procedente a excepção dilatória deduzida pelo 5.º réu, absolvendo-o da demanda intentada contra ele pela autora;
2. improcedentes a acção intentada pela autora e os seus pedidos, absolvendo os réus 1.º a 4.º de todos os pedidos formulados pela autora.

Não se conformando com a decisão proferida vem a Autora e agora Recorrente interpor recurso da mesma, formulando as seguintes conclusões e pedido:

- I. O objecto do presente recurso decisão de fls. 191 e ss. dos autos que admitiu, na íntegra, a Tréplica do 5.º R. e julgou procedente a excepção dilatória **arguida pelo mesmo, absolvendo-o da instância, e julgou procedente a excepção de prescrição arguida pelos 1.º, 2.º, 3.º e 4.ª Réus, absolvendo-os, desde logo, do pedido contra eles formulado.**
- II. Em casa nos presentes autos está a falta de pagamento à ora Recorrente da comissão acordada nos termos do contrato de mediação imobiliária celebrado em 25 de Junho de 2015, e, bem assim, aquando a celebração do contrato-promessa celebrado em 26 de Junho de 2015, contratos outorgados pelo 5.º RR em representação dos demais.
- III. O 5.º R. contestou invocando a sua ilegitimidade para a presente causa, pois entende não ser sua mas dos demais RR a obrigação de pagamento da comissão à Recorrente, uma vez que interveio nos negócios *sub judice* a título de mera representação.
- IV. Os 1.º a 4.ª RR., contestaram invocando, por um lado, que a obrigação que a Recorrente lhes pretende assacar encontra-se prescrita, nos termos do 718.º do CCom e que, por outro lado, era do 5.ª RR a obrigação de pagar a comissão à

Recorrente, cuja falta aliás, desconheciam.

- V. Tendo julgado a exceção de prescrição arguida pelos 1.º a 4.ª RR. procedente, a decisão recorrida julgou, nos termos do 267º do CC igualmente prescrita a obrigação dos juros legais peticionados pela Recorrente peticionados,
- VI. Julgando também improcedente o pedido da Recorrente quanto à matéria ampliada de que a quantia peticionada seria sempre devida nos termos do 437.º do CC.
- VII. A Recorrente não se conforma com a decisão recorrida em qualquer das questões suscitadas.
- VIII. Quanto à prescrição da obrigação invocada pelos 1.º a 4.ª RR., a Recorrente entende que o prazo de um ano consagrado para a mediação comercial no artigo 718.º do CCom não tem aplicação no âmbito da mediação imobiliária e que, mesmo que tivesse, o mesmo não teria por efeito extinguir a o direito em causa mas antes e apenas presumir o seu cumprimento.
- IX. Entende a Recorrente não ter o artigo 718.º do CCom aplicação no âmbito da mediação imobiliária pois a LMI regula especialmente esta actividade, bem como a forma, a substância e os efeitos dos contratos e, assim, e os direitos e obrigações deles emergentes para as partes.
- X. A própria LMI manda aplicar, no seu artigo 43.º, como direito subsidiário (e por esta ordem), o disposto no Código Civil e no Código Comercial, em momento algum fazendo menção referência à disciplina jurídica da mediação comercial, fazendo-se, contudo, referência na respectiva nota justificativa à intenção do legislador, através da mesma, se definir **as regras relativas aos direitos e deveres das entidades que exerçam a actividade de mediação imobiliária**”, pelo que, ao menos no que esta matéria concerne, não terá lugar a aplicação subsidiária dos direitos e deveres especialmente consagrados para as partes de um contrato de mediação comercial.
- XI. A isto acresce que há diferenças estruturais entre o contrato de mediação

comercial e o contrato de mediação imobiliária que os distinguem em termos essenciais e que, inequivocamente, tornam patente não ser este um subtipo daquele, antes apenas se aproximando em termos abstractos, em função da natureza do serviço de aproximação que um e outro implicam.

- XII. Dispõe o artigo 709.º do CCom que é considerado mediador quem “*põe em contacto dois ou mais interessados para a celebração de um negócio, sem estar ligado a qualquer dos interessados por uma relação jurídica de colaboração. de dependência ou representação*”, pelo que facilmente se alcança que, para a qualificação de um contrato como de mediação comercial e, conseqüentemente, para a aplicação subsidiária do seu regime jurídico, **essencial é que inexista a referida relação de representação entre o mediador comercial e o cliente**, ao passo que, na mediação imobiliária, a representação do cliente pelo mediador assume um papel central na relação entre ambos e condicionante dos respectivos direitos e deveres.
- XIII. Esta diferença entre a mediação comercial e a mediação imobiliária resulta claramente do artigo 2º, nº 1, alínea 1) e e 2) da LMI que define a actividade de mediação imobiliária como a “*actividade comercial destinada a promover, por conta e no interesse do cliente e mediante contrato de mediação imobiliária, a celebração, por terceiros, dos seguintes negócios jurídicos*” e o contrato de mediação imobiliária como o “*contrato de prestação remunerada de serviços, no âmbito de mediação imobiliária, celebrado entre o mediador imobiliário e o cliente, nele se estipulando, designadamente, os direitos e deveres de ambas as partes*”.
- XIV. O facto de o mediador imobiliário actuar **em representação, por conta e no interesse** de uma ou de ambas as partes, prestando-lhe os seus serviços especializados, ao invés do mediador comercial que, para agir nessa qualidade, terá que se manter equidistante das partes e sem qualquer vínculo de dependência ou representação, **torna evidente que os dois têm características entre si não**

**só distintas mas incompatíveis nos seus elementos essenciais**, e que **o regime jurídico deste é desadequado à regulamentação daquele, que se encontra muito mais próximo quanto ao** conteúdo das respectivas obrigações dos contratos de prestação de serviços e de mandato previstos no código civil.

- XV. Foi o próprio legislador que, no artigo 2.º, n.º 1, alínea 2) da LMI optou por qualificar este contrato como um “*contrato de prestação remunerada de serviços*”, e não, por exemplo, de um “contrato de mediação oneroso”, **o que torna clara a intenção da lei de qualificar este contrato como um subtipo do contrato de prestação de serviços e não de mediação comercial**, apontando, consequentemente, o legislador, ser este o caminho a seguir para se operar a respectiva interpretação e integração de lacunas.
- XVI. Se fosse intenção do legislador que as normas da mediação comercial regulada no CCom se aplicassem subsidiariamente ao contrato de mediação imobiliária, enquanto contrato especial de mediação comercial, **tê-lo-ia dito expressamente, e não se teria limitado à remissão genérica ao Código Civil e ao Código Comercial** antes se entendendo que tal evidencia o propósito legislativo **de afastar a aplicabilidade da regulamentação do contrato de mediação comercial, existente à data da feitura e aprovação da LMI, da mediação imobiliária, por desadequada, regulando tal actividade em termos substancialmente diferentes da mediação comercial geral, pois**, não obstante a identidade do respectivo *nomen iuris* dos contratos em análise, apenas de uma perspectiva logico-formal - que importa a inversão da ordem real dos valores servidos pelo direito - se pode revelar justa ou adequada.
- XVII. O contrato de mediação imobiliária é, na perspectiva da recorrente, um contrato prestação de serviços especialmente tipificado, ou seja, com regulamentação autónoma, que de resto, encontra muito mais afinidade com os contratos de agência e de mandato, no que concerne à relação entre o agente ou mandatário, e o cliente, pelo que deve ser este o regime jurídico a convocar (também) em

matéria de prescrição.

- XVIII. A entender-se como advogam os 1.º a 4.ª RR e confirma a decisão recorrida, **teríamos por aceitável que, a quem se obrigasse a praticar actos (de mediação imobiliária) por conta e no interesse da outra e em sua representação**, apenas porque especialmente regulados em legislação especial - (a LMI) e não obstante esta nenhum prazo de prescrição especial referir, antes definindo a actividade como de prestação de serviços -, fosse, no prazo de 1 ano, de considerar extinto o direito deste ao recebimento da devida remuneração, **por contraposição ao prestador de quaisquer outros serviços ou mandatário, a quem será de aplicar o prazo extintivo de 15 anos**, nos termos do disposto no artigo 302.º do CC, e o de 2 anos para se operar a presunção de cumprimento consagrada no artigo 310.º do CC,
- XIX. Assim, atendendo à qualificação operada pelo artigo 2.º, n.º 1, alínea 2) da LMI e atendendo quer ao disposto no n.º 3 do artigo 8.º do CC, que refere que na *fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas, e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados*” e, bem assim, ao disposto no artigo 9.º do CC., que estipula que *“sempre que no caso omissis procedam as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei”*, afigura-se à Recorrente **inequívoco que, no que concerne à disciplina das relações entre mediador e cliente será de aplicar subsidiariamente o regime previsto no Código Civil para os contratos de prestação de serviços e não o de mediação comercial, particularmente o consagrado no artigo 718.º do CCom., normas que, assim, a decisão recorrida violou.**
- XX. Por outro lado, ainda que fosse de entender que é de aplicar ao contrato de mediação imobiliária o prazo de prescrição previsto no artigo 718 do CCom, o certo é que tal não dispensaria os RR de alegar o cumprimento da obrigação, o que em momento algum fizeram.

- XXI. Tal prescrição tem natureza presuntiva, à semelhança do que sucede com as prescrições previstas nos artigos 310.º do CC, pelo que o decurso do tempo não tem um efeito extintivo do direito em causa antes, e apenas, invertendo o ónus da prova do respectivo cumprimento.
- XXII. Ao contrário do que sucede com a prescrição ordinária ou extintiva - a qual se dirige fundamentalmente à realização de objectivos de conveniência e de justiça, visando desde logo a necessidade social de segurança jurídica - cujos prazos são, em regra, de 15 e 5 anos, nos termos do disposto nos artigos 302.º e 303.º do CC, **os prazos de prescrição presuntiva caracterizam-se por serem muito curtos, podendo ser de 6 meses, nos casos previstos no artigo 309.º ou de 2 anos, nos casos previstos no artigo 310.º do CC.**
- XXIII. Se a prescrição extintiva arranca da *“ponderação de uma inércia negligente do titular do direito em exercitá-lo, o que faz presumir uma renúncia ou, pelo menos, o torna indigno da tutela do direito”* já as prescrições presuntivas justificam-se pela circunstância de se referirem a obrigações que são, habitualmente, liquidadas em prazo bastante curto, não sendo usual exigir-se quitação de pagamento, pelo que, decorrido o prazo legal, presume a lei que o pagamento foi realizado, dispensando o credor da respectiva prova, que se afigura difícil dada a ausência de quitação.
- XXIV. Além disso, nos restantes contratos comerciais, designadamente nos de agência e comissão, as respectivas retribuição (636.º) e comissão (637.º) estão sujeitas às regras de prescrição aplicáveis à generalidade dos negócios jurídicos, apenas se prevendo um encurtamento da indenização de clientela (que não tem paralelo na mediação imobiliária) cliente se o agente ou os seus herdeiros não comunicarem ao principal, no prazo de um ano a contar da cessação do contrato, que pretendem recebê-la (artigo 653.º, n.º 4 do CCom).
- XXV. Se, por hipótese que se coloca por exigência de patrocínio, até se vislumbraria razão - a protecção do consumidor menos experiente que não exige quitação das

quantias pagas aos agentes imobiliárias - para se estabelecer uma presunção presuntiva tão curta (metade da prevista para a prestação de serviços),

XXVI. **Razão ou princípio de direito algum se vislumbraria para que tivesse sido o propósito da lei sujeitar o direito do mediador a perceber a sua comissão** - elemento essencial do contrato de mediação imobiliária (cfr. artigo 2.º, n.º 1, alínea 2 da Lei 16/2012) - **a prazo tão curto e flagrantemente contrastante com a duração dos prazos previstos para a extinção da generalidade das obrigações - 15 anos-, o que representaria uma clamorosa e injustificada coarção dos direitos do mediador, pelo que tal conclusão é, no entendimento da Recorrente**, absolutamente carecida de razão e ancoragem legal, mais atendendo ao disposto na primeira parte do n.º 3 do artigo 8.º do CC..

XXVII. Ensina Menezes Cordeiro que uma *“prescrição de curto prazo, quando nada se diga, poderá, no direito português, muito bem ser presuntiva: a pretender um desvio maior, o legislador terá de o assumir, dizendo-o”*.

XXVIII. O regime português - ao qual, como expressamente se menciona na Nota Justificativa da Lei 16/2012, foi o legislador de Macau buscar inspiração -, disciplinando especialmente a actividade de mediação imobiliária mas não a de mediação comercial, não prevê qualquer prazo mais curto do que o de prescrição ordinária para a extinção do direito do mediador receber a comissão.

XXIX. A decisão recorrida invoca que a natureza extintiva do prazo de prescrição previsto no artigo 718.º do CCom veio já decidida por este Tribunal de Segunda Instância, no processo n.º 344/2019 mas, salvo o devido respeito, tal acordão não se pronuncia directamente sobre esta questão antes se escusando a apreciá-la atendendo ao efeito cominatório da falta de resposta do autor em sede de réplica.

XXX. A questão da natureza da prescrição é relevante pois, não só veio esta apenas invocada pelos 1.º a 4.ª RR., pelo que só a estes aproveita, como **todos reconheceram que não pagaram a comissão em causa**, por entenderem os 1.º a 4.º RR ser responsabilidade do 5.º e vice versa, o que, **atento o disposto no**

**artigo 307.º, in fine, do CC, nunca poderia proceder a excepção que invocam, por se socorrem de defesa incompatível com a presunção de pagamento decorrente da mesma.**

XXXI. Não se encontrando prescrita a obrigação principal, deve também apreciar-se a questão da prescrição dos juros legais suscitada.

XXXII. Quanto à excepção de ilegitimidade invocada pelo 5.º RR com fundamento em não ser este o titular da relação material controvertida *sub judice*, pois apenas interveio na outorga dos contratos em crise na qualidade de procurador meramente investido de poderes representativos, e não na de mandatário, veio esta julgada procedente, alicerçando-se a decisão recorrida em suma, na circunstância de, nos termos da relação jurídica substancial tal como invocada pela A., ora Recorrente, o 5.º R. não poder ser responsabilizado pelas obrigações emergentes do contrato de mediação imobiliária que outorgou em representação dos 1.º a 4.ª RR., em conformidade com o disposto no artigo 251.º do CC.

XXXIII. Sucede que a A. alegou na sua p.i., que todos os actos e negócios jurídicos com relevo para a presente causa e integrantes da causa de pedir foram directa e imediatamente praticados pelo 5.º R. em representação dos 1.º a 4.ª RR. (conforme se constata, designadamente, dos artigos 2.º, 3.º, 4.º, 7.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º da P.I.), que, foi ao 5º R que se dirigiu pedindo o pagamento da comissão e que foi este que, após apresentação de pretextos para protelar o pagamento se recusou peremptoriamente a fazê-lo, alegando estar insatisfeito com os serviços que lhe haviam sido prestados pela A. e pelos agentes que mantinha ao seu serviço, nunca tendo afirmado não estar a A. a pedir a remuneração a que tinha direito à pessoa certa e assim criando à A. a convicção que o exigia a quem de direito.

XXXIV. Foi expressamente invocado (cfr. artigo 76.º da Réplica), que, nos termos da procuração junta aos autos com a P.I. como doc. 4, **este assumiu perante aqueles o dever de praticar os actos cujo incumprimento a A. ora reclama** nos termos do disposto no artigo do 1104.º, n.º 2, do CC.

XXXV. **As imputações que faz e a responsabilidade que a Recorrente assaca (total ou parcial) ao 5.º RR torna o parte legítima na presente acção, nos** termos em que se estriba o critério subjectivista do conceito de legitimidade processual perfilhado no artigo 58.º do CPC, sendo questão diferente a de saber se o pedido que a A. (também lhe dirigiu) deverá a final proceder quanto a este ou não.

XXXVI. Como a Recorrente esclareceu em sede de réplica, **é a relação subjacente à procuração - as mais das vezes, de mandato - que vai definir o conteúdo material, delimitar os poderes e modelar a atuação do procurador pelo que, nos termos da procuração junta aos autos, o 5.º R assumiu perante os restantes o dever de praticar os actos cujo incumprimento A. ora reclama, sendo o facto de não ter procedido ao pagamento da comissão acordada censurável e a este imputável.**

XXXVII. Se a responsabilidade dos 1.º a 4.ª RR. será sempre fundada nos artigos 1104.º, n.º 1, 251.º, 493.º e 490.º, n.º 2 e 787.º e 789.º do CC., **a do 5.º R. bem poderá derivar do facto de se apurar ter sido por sua culpa exclusiva que o contrato não foi cumprido, o que, não afastando a responsabilidade daqueles, faria também a este incorrer na obrigação de indemnizar, nos termos do disposto no artigo 787.º e 490.º por força do disposto no artigo 493.º, n.º 3 do CC, pelo que só com o desenvolvimento da presente lide e a respectiva produção de prova a ser feita se poderá acertar os concretos termos da relação existente entre os 1.º a 4.ª RR e o 5.º R.**, subjacente à procuração que aqueles outorgaram a favor deste e assim, a sua responsabilidade no incumprimento em causa.

XXXVIII. Imputando a Recorrente ao 5º Réu responsabilidades na sua actuação, enquanto mandatário do 1º a 4ª Réus, sempre o poderia demandar, conjuntamente com aqueles, nos termos previstos para o litisconsórcio voluntário e, **mesmo que assim não se entendesse, no que não se concede, sempre se diria que, em face das Contestações apresentadas pelos 1.º, 2.º e 4.ª RR e, bem assim pelo 3.º R, os quais imputam ao 5.º R o dever de proceder ao pagamento da comissão**

**devida à A., nos termos dos seus poderes de representação que lhe atribuíram, sempre poderia a A. chamar o 5.º R. à causa, nos termos do 267.º do CPC.**

XXXIX. Salvo melhor opinião, apurando-se ser apenas do 5.º R a responsabilidade pelo pagamento da comissão à A. designadamente por ter actuado, nesta matéria, em contrariedade expressa com as instruções que lhe haviam sido dadas pelos mandantes, ou ser solidária de todos os RR. poderia apurar-se serem todos os RR solidariamente responsáveis pelo pagamento da comissão peticionada, ou o serem apenas os 1.º a 4.ª RR, ou apenas o 5.º RR., **pelo que, neste caso e independentemente da formulação subsidiária de pedidos contra aqueles e contra este, deveria somente, o pedido proceder - na íntegra, caso se apurasse a responsabilidade de todos, ou parcialmente, caso se apurasse que a responsabilidade é apenas de alguns dos RR.**

XL. Fosse de entender que a p.i. padece de insuficiências ou imprecisões na exposição da matéria de facto alegada, **sempre deveria ter sido a Recorrente ter sido convidada a corrigir ou completá-la, nos termos do disposto no artigo 397.º, n.º 1 do CPC**, em respeito pelo princípio ínsito no artigo 8.º, n.º 2 do mesmo código, o que não sucedeu.

XLI. Ao julgar procedente a excepção dilatória de ilegitimidade invocada pelo 5.º R, a **decisão recorrida violou o disposto nos artigos 58.º, 397.º, n.º 1, e 8.º, n.º 2 do CPC.**

XLII. **Quanto à improcedência da questão objecto de ampliação** - a responsabilização dos RR também em razão do facto de terem assumido tal obrigação no contrato promessa de 26 de Junho de 2015, o que formulou subsidiariamente, para o caso de não proceder o pedido de pagamento da comissão prevista no contrato de mediação imobiliária - , defendeu ainda a Recorrente que neste caso, a quantia em causa sempre seria devida porquanto foi objecto de promessa, por meio da estipulação entre o promitente comprador e o promitente vendedor que estes fizeram consignar na clausula 7.º do referido

contrato também outorgado pelo 5.º RR.

**XLIII. Na óptica da Recorrente tal promessa constitui uma fonte independente da obrigação de pagamento da quantia em apreço, nos termos dos artigos 437.º, n.º 1 e 438.º, n.º 1 do CC, e na mesma existe interesse digno de protecção legal e que a Recorrente tem direito a exigir, também com este fundamento.**

**XLIV. Ao decidir como decidiu, a decisão recorrida violou o disposto nos artigos 437.º, n.º 1 e 438.º, n.º 1 do CC, 752.º e 787.º do CC.**

NESTES TERMOS, e nos demais de Direito que V.as Ex.as muito doutamente suprirão, deve o presente recurso ser julgado procedente, e, em consequência, ser a decisão recorrida revogada e substituída por outra que julgue a excepção de ilegitimidade invocada pelo 5.º R improcedente e, bem assim, a excepção peremptória de prescrição arguida pelos 1.º a 4.ª RR, ordenando o seguimento dos autos até final,, fazendo-se, assim, como habitual, a boa e sã JUSTIÇA

Notificados os Réus das alegações de recurso estes silenciaram.

Foram colhidos os vistos.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO**

É o seguinte o teor da decisão recorrida:

### **«Admissibilidade da tréplica**

A autora questionou algumas partes da tréplica apresentada pelo 5.º réu, entendendo que os art.º 1.º – 19.º da tréplica era uma reiteração da opinião sobre a sua ilegitimidade

passiva, ponto de vista já exposto na contra-alegação, sem ter replicado, porém, os novos factos de causa invocados na contestação.

Segundo este juízo, apesar de os art.º 1.º – 19.º da tréplica serem efectivamente uma reiteração da opinião que o réu já tinha expresso na contra-alegação, ou seja, que o 5.º réu, na qualidade de representante e não mais do que isso, nos negócios jurídicos não gozava dos efeitos jurídicos de nenhum negócio. Portanto, o 5.º réu é ilegítimo. Tendo em conta, porém, a causa de pedir acrescentada pela autora na contestação, ou seja, que entre os réus se celebrou um acordo extensível a um terceiro (à autora), na realidade, o réu não deixa de poder invocar a sua ilegitimidade no acordo extensível ao terceiro referido pela autora. Logo, julgamos que os art.º 1.º – 19.º da tréplica não são uma simples reiteração da opinião que o réu já tinha expresso na contra-alegação, cujo conteúdo constitui, de facto, excepção dilatória (falta de legitimidade passiva) referente à nova causa de pedir e aos pedidos formulados pela autora.

Então é de admitir a tréplica na sua globalidade.

\*

### **Prescrição**

No caso em apreço, os réus 1.º a 4.º deduziram todos, cada um na sua própria contestação, a excepção peremptória de prescrição do crédito pretendido pela autora, pelo que segundo os réus, o contrato de mediação imobiliária invocado pela autora era um contrato de mediação previsto pelo art.º 708.º do Código Comercial. Nos termos do art.º 718.º do mesmo Código, o direito do mediador ao pagamento da comissão prescreve no prazo de um ano, a contar da celebração do contrato. Foi em 26/06/2015, representados pelo 5.º réu, que os réus 1.º a 4.º acabaram por celebrar efectivamente o contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel com um terceiro. Então o prazo de um ano começava a contar-se daquela data. A autora, no entanto, intentou a acção contra os réus 1.º a 4.º só em 18/01/2021, quando o prazo já estava prescrito.

A autora opôs-se, entendendo que em virtude do acordo assinado entre a autora e os réus (a fls. 33 dos autos, dado por integralmente reproduzido aqui), a relação de mediação

imobiliária entre a autora e os réus se difere do contrato de mediação ordinário previsto pelo Código Comercial; logo, não se aplica a disposição do Código Comercial. O acordo assinado entre a autora e os réus assemelha-se antes mais ao contrato de prestação de serviços previsto pelo Código Civil, donde segue que não se aplica o prazo de um ano previsto pelo art.º 718.º do Código Comercial. Aliás, a autora sustinha que a prescrição de um ano prevista pelo art.º 718.º do Código Comercial fosse, por natureza, uma prescrição presuntiva, o que significaria a produção do único efeito da presunção do pagamento já efectuado. Das confissões feitas pelos réus na contestação resulta, todavia, que os próprios réus confirmaram a falta de pagamento da comissão. Então, é de negar provimento à excepção de prescrição deduzida pelos réus 1.º a 4.º.

Em primeiro lugar, de acordo com a definição do contrato de mediação imobiliária estabelecida pela Lei n.º 16/2012, no art.º 2.º, n.º 1, alínea 2), por contrato de mediação imobiliária entende-se "*o contrato de prestação remunerada de serviços, no âmbito de mediação imobiliária, celebrado entre o mediador imobiliário e o cliente, nele se estipulando, designadamente, os direitos e deveres de ambas as partes*".

Se é verdade que a lei acima citada define o contrato de mediação imobiliária como um contrato de prestação remunerada de serviços, todavia, não podemos perder de vista o facto de que o contrato de mediação previsto pelo art.º 708.º e seguintes do Código Comercial é, por essência, precisamente uma modalidade especial de contrato de prestação de serviço<sup>1</sup>; além disso, dispõe o art.º 1082.º do CC, "*As disposições sobre o mandato são extensivas, com as necessárias adaptações, às modalidades do contrato de prestação de serviço que a lei não regule especialmente*". Naturalmente as cá referidas "*modalidades do contrato de prestação de serviço*" devem compreender o contrato de mediação.

---

<sup>1</sup> Na perspectiva de direito comparado, refere-se ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, de 28/04/2009, processo n.º 29/09.3YFLSB, no qual se lê, «A mediação é no essencial uma prestação de serviços a que se aplicam, adaptadamente, as regras do contrato de mandato – art.º 1156.º do Código Civil – "*As disposições sobre o mandato são extensivas, com as necessárias adaptações, às modalidades do contrato de prestação de serviço que a lei não regule especialmente*"», disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Acerca da relação entre o contrato de mediação imobiliária e o contrato de mediação, de acordo com o parecer da Assembleia Legislativa da RAEM relativamente ao projecto de Lei n.º 16/2012 (1.ª Comissão Permanente – Parecer n.º 3/IV/2012), a Comissão opina o seguinte, "*Com efeito, os artigos 708.º a 719.º do Código Comercial estabelecem, em geral, o regime do contrato de mediação (...) É precisamente o que sucede com o caso em apreço.*"<sup>2</sup> Por outras palavras, na realidade, redigindo a Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), os legisladores tinham em mente considerar o contrato de mediação imobiliária como um contrato de mediação especial, e os artigos 708.º a 718.º do Código Comercial como disposições gerais sobre o contrato de mediação. É por isso que dispõe o art.º 43.º da Lei n.º 16/2012, "*Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código Civil, o Código Comercial, ...*"

Então, devido aos motivos acima mencionados, na nossa opinião, o contrato de mediação imobiliária previsto pela Lei n.º 16/2012 é uma modalidade especial de contrato de mediação, pois mediante a intervenção do agente imobiliário, promove-se o negócio jurídico no âmbito de bens imóveis entre dois ou mais interessados. Em tudo o que não se ache especialmente regulado na Lei n.º 16/2012, aplicam-se as disposições gerais sobre o contrato de mediação no Código Comercial; só na ausência de disposição no Código Comercial é que se pode aplicar supletivamente as disposições sobre o mandato, nos termos do art.º 1082.º do Código Civil.

Dada a falta de disposição sobre o direito à comissão do agente / medidor imobiliário na Lei n.º 16/2012, de acordo com a ordem de aplicação definida pela legislação acima citada, é de tentar encontrar disposição legal aplicável no Código Comercial enquanto regime geral. Visto que dispõe o art.º 718.º do Código Comercial, o direito do mediador ao pagamento da comissão prescreve no prazo de um ano, a contar da celebração do contrato, salvo melhor opinião, segundo este juízo, o prazo de prescrição de um ano

---

<sup>2</sup> Pág. 7 do Parecer n.º 3/IV/2012 da 1.ª Comissão Permanente.

acima referido é vinculativo para o crédito de comissão decorrente da promoção da transacção do bem imóvel invocada pela autora no presente caso.

Quanto à questão de se tal prescrição de um ano é, por natureza, uma prescrição presuntiva prevista pelo art.º 305.º e seguintes do CC, no art.º 718.º do Código Comercial não se vislumbra qualquer indício literal de prescrição presuntiva, salvo o devido respeito. À luz do art.º 8.º, n.º 3 do CC, o intérprete da lei deve presumir que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, sobretudo que o legislador conhecia bem a existência da prescrição presuntiva como regime. Compete frisar que dentro do enquadramento jurídico ao qual a legislação da RAEM está intimamente ligada, o Código Comercial português é privado de disposição geral do regime de contrato de mediação; enquanto no caso de Macau, foi só depois de acautelada e prolongada ponderação que o legislador acrescentou a regulamentação do contrato de mediação no Código Comercial vigente em Macau<sup>3</sup>. Portanto, o disposto no art.º 718.º foi uma inovação, um regime de prescrição especial instituído propositadamente para o contrato de mediação.

O douto Tribunal Colectivo do TSI da RAEM, já no recurso no.º 344/2019, confirmou o efeito jurídico de extinguir o pedido da autora à prescrição prevista pela art.º 718.º do Código Comercial.

Voltando agora ao presente processo, como foi em 26/06/2015 que os réus 1.º a 4.º celebraram efectivamente o contrato-promessa de compra e venda do bem imóvel em causa com a sociedade "Supermercado YYYY Companhia Limitada" e foi em 04/09 do mesmo ano que se assinou a escritura pública de compra e venda, circunstâncias que, por sinal, a própria autora mencionava na sua petição inicial, assim é de contar-se o prazo de um ano não mais tarde que a partir de 04/09/2015. Evidentemente tal prazo de um ano já estava prescrito no dia da instauração da presente acção.

---

<sup>3</sup> Refira-se ao parecer n.º 1/99 da Comissão provisória para acompanhamento e intervenção na legislação civil, processual civil e comercial.

Dispõe o art.º 297.º, n.º 2 do CC, a prescrição do direito principal implica igualmente a prescrição do direito a juros e outros direitos acessórios.

Pelas razões acima referidas, **ora julga-se procedente a exceção de prescrição deduzida pelos réus 1.º a 4.º absolvendo-os, então, do pedido apresentado pela autora da reclamação da comissão no montante de HKD\$640.000,00 juntamente com os juros de MOP\$ 345.307,92.**

Quanto ao 5.º réu, sendo a prescrição, de per si, um meio de defesa meramente pessoal dos devedores, a exceção de prescrição deduzida pelos co-réus não se estende à parte que não a deduziu – cf. o art.º 512.º, n.º 2 e o art.º 514.º, n.º 2 do CC.

\*

### **Legitimidade do 5.º réu**

Na contestação, o 5.º réu defendia a sua ilegitimidade passiva, pois não tinha agido senão como representante dos réus 1.º a 4.º, em nome dos quais tinha assinado com a autora o contrato de mediação imobiliária, o contrato-promessa de bem imóvel e a escritura pública de compra e venda. Entre o 5.º réu e os réus 1.º a 4.º existia somente a relação de procuração. Em todos os negócios, o 5.º réu agiu em nome dos réus 1.º a 4.º, assinando os acordos acima referidos. Portanto, não compete ao 5.º réu assumir nenhuma responsabilidade decorrente dos acordos celebrados entre a autora e os réus 1.º a 4.º.

Em primeiro lugar, conforme o art.º 58.º do CPC, a legitimidade aí referida é antes a legitimidade processual, em vez da legitimidade substantiva. Ou seja, basta julgar se o réu dentro do processo é sujeito na relação jurídica substantiva controvertida invocada pela autora, sem indagar prematuramente se compete ao réu assumir a responsabilidade. Ora tentamos analisar a relação jurídica substantiva controvertida invocada pela autora. Segundo a petição inicial da autora, na realidade é muito simples a controvérsia levantada por esta, que outra não é senão que a autora, na qualidade de proprietária, assinou o contrato de mediação imobiliária com os réus 1.º a 4.º. Na celebração de tal contrato, era o 5.º réu que agiu em nome dos 4 réus. Para isso, a autora apresentou a procuração a fls. 41 a 44 dos autos. De acordo com tal contrato de mediação imobiliária, a autora se

obrigava a arranjar compradores para os 4 réus e promover-lhes a transacção, enquanto os réus, na qualidade de vendedores, por sua vez se obrigava a pagar a comissão acordada depois da ulitimação do negócio. No entanto, a autora invocou o incumprimento do contrato de mediação imobiliária por parte dos vendedores, pois não lhe pagaram a comissão depois da ulitimação do negócio. A autora, portanto, instaurou o presente processo para reivindicar a sua comissão, bem como os juros de mora.

De acordo com a relação jurídica controvertida acima descrita, obviamente, a autora apresentou o pedido com base na relação contratual decorrente do contrato de mediação imobiliária, ou seja, com motivo do vínculo juridicamente gerado pelo contrato, convidou a parte inadimplente a cumprir o contrato, pagando a comissão. Então, o ponto é, quem é que deve ser vinculado pelo contrato de mediação imobiliária? Do nosso ponto de vista, sem dúvida devem ser as partes outorgantes de mediação imobiliária (*sic* – N. da T.). O 5.º réu, apesar de ser parte signatária real do acordo, de acordo com quanto consta dos autos a fls. 33, na altura foi em nome dos réus A e C que o 5.º réu assinou o contrato de mediação imobiliária.

Dispõe o art.º 251.º do CC, "*O negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os seus efeitos na esfera jurídica deste último.*"

Na realidade, mesma a autora confirmou na petição inicial ao 5.º réu a qualidade de representante durante o negócio em apreço; só que contestou que era também provável que o 5.º réu tivesse praticado o negócio jurídico em nome dos réus 1.º a 4.º com base num contrato de mandato com representação.

Na nossa opinião, o cerne da questão não reside na existência ou não da relação contratual de mandato entre os réus 1.º a 4.º, antes no seguinte: no acto de assinar o contrato de mediação imobiliária com a autora, se o 5.º réu o fez na qualidade de representante dos réus 1.º a 4.º, e se pretendia ser representante dos réus 1.º a 4.º quando o fez. Segundo consta da petição inicial, a versão dos factos proposta pela autora é que

ao assinar o acordo, o 5.º réu o fez em nome dos réus 1.º a 4.º, em vez de em seu próprio nome.

Portanto, salvo o devido respeito, segundo a relação substantiva controvertida invocada pela autora, o sujeito que devia ter-lhe pago a comissão era antes o vendedor no contrato de mediação imobiliária, ou seja, os réus 1.º a 4.º, em vez do 5.º réu, que agiu enquanto seu representante.

Apesar da tese exposta pela autora na réplica sobre uma provável relação contratual de mandato entre o 5.º réu e os réus 1.º a 4.º, mesmo supondo como efectivamente existente tal relação contratual de mandato entre eles, interroga-se que tipo de relação jurídica substantiva controvertida é que teria existido entre o 5.º réu e a autora, para que a autora pudesse reclamar a comissão ao 5.º réu? A autora não especificou. Por último, merecer mencionar que a autora nunca alguma vez pediu de maneira subsidiária, nos termos do art.º 67.º do CPC ao 5.º réu no caso; além disso, mesmo tendo em conta a causa de pedir acrescentada pela autora na réplica<sup>4</sup>, pelos mesmos motivos acima explicados, o 5.º réu não deixa de não ser sujeito da relação jurídica substantiva controvertida colocada em questão pela autora.

**Nestes termos, está julgado que o 5.º réu não dispõe de legitimidade passiva no presente processo. Em consequência, é de absolver o 5.º réu da demanda intentada contra ele pela autora.**

\*

Este juízo é competente em razão da matéria, da hierarquia e do território.

É adequada a forma do processo, sem excepções, irregularidades ou questões prévias capazes de obstar ao conhecimento do mérito da causa.

As partes dispõem de personalidade jurídica, capacidade processual e legitimidade (salvo o 5.º réu).

\*

---

<sup>4</sup> Com base na cláusula 7.ª do contrato-promessa de 26/06/2015, a autora chegou a opinar que através de tal acordo, os réus teriam prometido a prestação de certa quantia a favor do réu.

### **Conhecimento do mérito da causa**

Atrás já se deu por assente a ilegitimidade passiva do 5.º réu e o absolveu da demanda. Além disso, apreciou-se o pedido da autora que reclamava a comissão aos réus 1.º a 4.º com base no contrato de mediação imobiliária em causa. O juízo acabou por julgar procedente a excepção de prescrição levantada pelos réus 1.º a 4.º e rejeitou a reclamação da autora sobre a comissão.

A seguir, só nos resta a reclamação de quantia da autora dirigida aos réus, com base no "Contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel" de 26/06/2015 (a fls. 38 a 40 dos autos).

Analogamente, segundo o acordo, o 5.º réu não fez outro senão intervir no negócio jurídico enquanto representante, em nome dos réus 1.º a 4.º assinando com a sociedade "Supermercado YYYY Companhia Limitada" o contrato-promessa de compra e venda referente à fracção autónoma sita no EDF. ...., cave A "AC/V", na Travessa ....., n.ºs 7-15 e Rua de ....., n.º 25. Portanto, mantém-se válida a conclusão atrás atingida sobre a ilegitimidade passiva do 5.º réu, devendo-se assim absolver o 5.º réu da demanda intentada contra ele.

Quanto aos pedidos dirigidos aos réus 1.º a 4.º, é necessário analisar em termos concretos as cláusulas do contrato-promessa em questão.

De facto, a autora opina que segundo a cláusula 7.ª do contrato-promessa, as duas partes prometedoras de compra e venda fizeram, na verdade, uma promessa de prestação a favor de um terceiro. Para ser mais concreto, na altura da assinatura da escritura pública oficial de compra e venda, os réus 1.º a 4.º deviam ter pago ao mediador, i. e., à autora, HKD\$ 640.000,00, enquanto a sociedade "Supermercado YYYY Companhia Limitada" devia pagar HKD\$ 320.000,00.

Pelos vistos, na opinião da autora, para além do contrato de mediação imobiliária acima referido (a fls. 33 dos autos), o respectivo contrato-promessa de compra e venda constituiu uma fonte de obrigação independente, cada um tendo originado separadamente a sua respectiva prestação.

No entanto, salvo o devido respeito pela divergência, segundo a cláusula 7.<sup>a</sup> do contrato-promessa,

*"Ambas as partes estão cientes de que o presente negócio se realizou mediante a prestação de serviço por parte da Agência de Propriedade XXXX (Macau) Limitada (licença de mediador imobiliário n.º MI-100\*\*\*\*\*-2) (adiante designada por "mediador"). Conformemente, ambas as partes ora declaram-se concordes em liquidar em uma só prestação o respectivo custo do serviço à Agência de Propriedade XXXX (Macau) Limitada, cada uma pela sua parte, no momento da assinatura da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma acima referida, pagável ao mediador pela parte A a quantia de HKD\$ 640.000,00, ao mediador pela parte B a quantia de HKD\$ 320.000,00. Na altura considerar-se-á cumprida a responsabilidade da Agência de Propriedade XXXX (Macau) Limitada enquanto agente. Além disso, ambas as partes tomaram conhecimento de que a Agência de Propriedade XXXX (Macau) Limitada se reserva o direito de solicitar o pagamento pelo serviço acima referido a qualquer uma das partes."*

Da cláusula que se acabou de citar depreende-se facilmente que a quantia pagável pelos réus 1.º a 4.º de HKD\$ 640.000,00 mencionada na cláusula 7.<sup>a</sup> do contrato-promessa é, na realidade, o custo pelo serviço prestado pela autora na promoção do negócio aqui em questão, o qual corresponde, precisamente, à comissão prevista pelo art.º 18.º da Lei n.º 16/2012. Portanto, verdade seja dita, a cláusula 7.<sup>a</sup> do contrato-promessa acima citada não é nada uma promessa de prestação a favor de um terceiro, sendo tão-somente uma reiteração do direito à comissão já combinado entre a autora e os réus 1.º a 4.º no contrato de mediação imobiliária.

Dado que a reclamação da comissão formulada pela autora já foi rejeitada por prescrição e que o direito decorrente da cláusula 7.<sup>a</sup> do contrato-promessa nada mais era senão uma reiteração do direito à comissão, sem constituir uma nova prestação independente, está igualmente prescrito o crédito reclamável pela autora no contrato-promessa; **então é de rejeitar os pedidos adicionais da autora.**

\*

**Concluindo, julga-se:**

**1. procedente a exceção dilatória deduzida pelo 5.º réu, absolvendo-o da demanda intentada contra ele pela autora;**

**2. improcedentes a acção intentada pela autora e os seus pedidos, absolvendo os réus 1.º a 4.º de todos os pedidos formulados pela autora.».**

Vejamos então.

Por se entender ser esta a boa e melhor prática deve o tribunal começar por conhecer das exceções dilatórias as quais sendo de conhecimento oficioso - artº 414º do CPC - conduzem à absolvição da instância - nº 2 do artº 412º do CPC -, verificando-se, assim, se estão preenchidos todos os pressupostos processuais necessários à regularidade da instância, e só após se entrando na apreciação do mérito da causa, aí sim, começando por conhecer das exceções peremptórias que podem conduzir à absolvição do pedido - nº 3 do artº 412º do CPC -.

Havendo-se decidido sobre a ilegitimidade passiva de um dos Réus, sobre a procedência da exceção da prescrição e sobre o mérito de um outro pedido que não sucumbiu pela prescrição é esta a ordem pela qual iremos conhecer do recurso.

**Da ilegitimidade do 5º Réu.**

Em síntese entende-se na decisão recorrida que a Autora invoca que o 5º Réu actuou em representação dos 1º a 4º Réus pelo que, nos termos em que a acção é proposta é evidente que o Réu não é sujeito da relação material controvertida.

Compulsada a p.i., relativamente ao 5º Réu diz a Autora: artº 2º da p.i.: "... a Autora e o 5º Réu (...) em representação dos ora 1º, 2ª, 3º e 4ª Réus ..."; artº 3º da p.i.: "...Autora e 1º, 2ª, 3º e 4ª Réus, estes representados pelo 5º Réu ..."; artº 4º e 7º da p.i.: "...os 1º, 2ª, 3º e 4ª Réus, representados pelo 5º Réu ...".

No artº 8º a 10º da p.i alega-se que:

«8º

Com a celebração da referida escritura, os 1º, 2ª, 3º e 4ª Réus, **por si ou através do 5º Réu F F**, deveriam ter pago à Autora, a quantia de HKD\$640.000,00, correspondente à comissão a que esta tinha direito, nos termos da cláusula 3ª do Contrato e da cláusula 7ª Contrato Promessa.

9º

Porém, **nem os 1º, 2ª, 3º e 4ª Réus, nem o 5º Réu F F, procederam ao pagamento da comissão acordada ou parte dela.**

10º

Com efeito, a Autora desconhece quais os termos da obrigação assumida entre os 1º, 2ª, 3º e 4ª Réus e o 5º Réu F F, desconhecendo, desta forma, se o cumprimento das obrigações advenientes dos negócios que este celebrou em nome daqueles se traduzia em *obrigação* ou em mero *poder*, ou se o incumprimento *sub judice* é imputável àqueles ou a este, ou ainda se este tinha ou não interesse no negócio para cuja celebração lhe foi conferido poderes.».

Até ao artº 7º tudo o que se alega é que o 5º Réu actuava em representação dos 1º a 4º Réus.

No artº 8º da p.i. o que se diz é que os 1º a 4º Réus por si ou através do 5º Réu não pagaram... o que mais não é do que este último actuando em representação daqueles.

No artº 10º da p.i. diz-se que se desconhece os termos da relação entre os 1º a 4º Réus e o 5º Réu, levantando-se uma série de hipóteses sem nada se afirmar, o mesmo é, sem nada se dizer, pois se a Autora afirma não saber se o que diz é verdade, trata-se de matéria puramente especulativa que não interessa à decisão da causa.

Atente-se que a causa de pedir é constituída pelos factos jurídicos subjacentes à pretensão da Autora e não por meras especulações.

No artº 11º da p.i. volta-se a dizer que o 5º Réu celebrou o contrato em representação dos restantes Réus.

Após, invoca-se que este usou argumentos para protelar o pagamento da comissão acabando por afirmar que não iria pagar por estar insatisfeito com o serviço, mas - atente-se neste detalhe - nunca em momento algum se invocou que este não pagou, protelou o pagamento e declarou não pagar **que não fosse em representação dos 1º a 4º Réus.**

Em sede de Réplica vem a Autora acrescentar a invocação do mandato com representação nos termos do nº 2 do artº 1104º do C.Civ..

Nunca se diz expressamente estar o 5º Réu munido de procuração outorgada pelos 1º a 4º Réus a seu favor para praticar os actos que praticou, mas nada mais se dizendo e tendo aquele - o 5º Réu - outorgado em representação destes - os 1º a 4º Réus o contrato de mediação imobiliária, o contrato de promessa de

compra e venda e a escritura de compra e venda, ou mal andou a Autora ao cuidar dos seus negócios aquando da celebração do contrato de mediação imobiliária ou tal procuração haveria de ter sido exibida, assim como na prática dos demais actos sob pena de não ter poderes para o efeito uma vez que nada mais se alega que não seja a representação.

Seja na representação - artº 251º e seguintes do C.Civ. -, seja no mandato com representação - artº 1104º e 1105º do C.Civ. -, em termos jurídicos tratamos da mesma figura.

Os actos praticados pelo representante produzem efeitos jurídicos na esfera do representado - artº 251º do C.Civ. -.

Se o representante praticou ou não todos os actos de que havia sido incumbido e se daí resultou ou não prejuízo para os representados, tal matéria situa-se no domínio das relações internas entre representado e representante.

Nomeadamente se entre representante e representados se acordou que seria o representante que teria de pagar a comissão devida a agência imobiliária pelo contrato de mediação e se este - o representante aqui 5º Réu - não pagou, apenas os representados - 1º a 4º Réus - podem vir exigir-lhe - ao representante aqui 5º Réu - os prejuízos que daí tenham resultado, nomeadamente juros que hajam pago e até consoante os termos do negócio o valor da comissão, mas apenas e exclusivamente quando estiver em discussão a relação/contrato/acordo entre Representados e Representante.

A agência imobiliária é completamente alheia àquele contrato.

Tudo o que alega nas conclusões XXXVII e seguintes a respeito da culpa do 5º Réu e da relação comitente/comissário é meramente especulativo e irrelevante não tendo aplicação no caso em apreço em que o 5º Réu actuou como representante dos 1º a 4º Réus.

E apenas para esclarecer, quem poderia chamar à acção o representante com vista a um eventual direito de regresso seriam os representados, não a Autora que com aquele, em seu nome pessoal, não tem relação alguma nem nunca contratou - assinale-se que em momento algum a Autora invocou que o 5º Réu actua em seu nome -.

Destarte, e sem necessidade de mais considerações para além daquelas que já constam da decisão recorrida, bem se andou ao decidir que nos termos em que a Autora configura a acção o 5º Réu não é sujeito da relação material controvertida a qual apenas diz respeito aos 1º a 4º Réus e à Autora, pelo que, é parte ilegítima na acção como bem se decidiu.

Assim sendo, no que respeita à decisão a julgar o 5º Réu parte ilegítima é de negar provimento ao recurso.

### **Da prescrição do direito da Autora.**

Pese embora as duntas considerações que se tecem em matéria de alegações quanto à jurisprudência comparada de Portugal, as mesmas são irrelevantes no caso em apreço uma vez que, ao contrário do que sucede em Portugal, o Código

Comercial de Macau prevê e regula o contrato de mediação nos seus artigos 708º a 719º do indicado diploma.

E bom será começarmos pelo fim, nomeadamente o artº 719º do C.Com. onde se diz que “(o) disposto no presente título **aplica-se a todos os contratos de mediação, sem prejuízo do disposto em leis especiais.**” (sublinhado nosso)

Dispõe o a Lei nº 16/2012 nos seus artigos 1º e 2º o seguinte:

#### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

A presente lei regula o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária que incida sobre bens imóveis situados na Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM.

#### **Artigo 2.º**

##### **Definições**

1. Para efeitos do disposto na presente lei e no diploma complementar, entende-se por:

1) Actividade de mediação imobiliária: a actividade comercial destinada a promover, por conta e no interesse do cliente e mediante contrato de mediação imobiliária, a celebração, por terceiros, dos seguintes negócios jurídicos:

(...)

2. As actividades mencionadas na alínea 1) do número anterior incluem, designadamente:

1) Acções de promoção dos bens imóveis do cliente através de visita, divulgação, publicitação ou concertação;

2) Acções de prospecção do bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente, através da publicitação e recolha de informações.

Como expressamente resulta da Lei nº 16/2012 este diploma visa regular o acesso e o exercício da **actividade de mediação imobiliária** que incida sobre bens imóveis situados na RAEM.

Ou seja a Lei nº 16/2012 não vem criar o contrato de mediação imobiliária, mas sim regular o exercício da actividade de mediação imobiliária.

E depois diz-se no artº 2º da indicada Lei que a “actividade de mediação imobiliária: (é) a actividade comercial destinada a promover, por conta e no interesse do cliente e mediante **contrato de mediação imobiliária**, a celebração, por terceiros”, dos negócios jurídicos elencados nas alíneas/números deste artigo.

Não descuramos que ao longo do diploma ao regular o exercício da actividade de mediação imobiliária se estabeleçam regras especiais para o contrato de mediação imobiliária.

Mas não está aquela lei a criar nada de novo, o contrato de mediação já existe na lei e está regulado nos indicados preceitos do Código Comercial, e o **contrato de mediação imobiliária mais não é do que um contrato de mediação especial**, sujeito ao regime do contrato padrão - o contrato de mediação -, naquilo que não estiver previsto em legislação especial, sendo certo que, para os casos omissos regula o artº 43º da Lei nº 16/2012 onde se diz:

#### **Artigo 43.º**

##### **Direito subsidiário**

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o **Código Civil**, o **Código Comercial**, o **Código do Procedimento Administrativo**, o **Código Penal** e o **Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento**.

O mesmo é dizer, em harmonia com o já disposto no artº 719º do C.Com, em tudo o que não se ache previsto "nas normas especiais" desta se aplica consoante a matéria, entre outros o Código Comercial.

Ou seja, as regras do contrato de mediação em geral aplicam-se a todos contratos de mediação em especial naquilo que não estiver previsto em contrário nestes (nos contratos especiais).

Concluindo-se pois, pela harmonia do regime estabelecido no artº 43º da Lei nº 16/2012 e no artº 719º do C.Com.

Mandando o legislador do Código Comercial aplicar ao contrato especial de mediação as regras do contrato de mediação, e o legislador que regulou o exercício da actividade de mediação imobiliária na Lei nº 16/2012 aplicar o código comercial às matérias que não estejam reguladas, não há razão alguma para recorrermos a outras figuras jurídicas e supletivamente a outros contratos para tentarmos encontrar a solução para o caso sub judice, sendo assim irrelevante tudo quanto se diz a esse respeito.

Concluindo, nada havendo em contrário, e não estabelecendo a Lei nº 16/2012 prazo algum de prescrição, impõe-se aplicar ao contrato de mediação imobiliária o disposto no artº 718º do C.Com o qual sob a epígrafe de prescrição, reza que "(o) direito do mediador ao pagamento da comissão prescreve no prazo de um ano, a contar da celebração do contrato".

Atente-se que o que se diz é:

**o direito mediador ao pagamento da comissão prescreve!!**

O direito do mediador ao pagamento quer dizer:

- o direito a ser pago
- o direito a receber o pagamento
- o direito a reclamar o pagamento
- o direito a exigir o pagamento

Mas em momento algum poderá querer dizer que se presume que já foi pago.

O artº 305º do C.Civ. sob a epígrafe de "Fundamento das prescrições presuntivas" diz que "(a)s prescrições de que trata a presente subsecção fundam-se na presunção de cumprimento".

Presunção de cumprimento quer dizer que se presume que já foram pagas o que é completamente diferente para não dizer o oposto do direito a ser pago a reclamar o pagamento de que trata o artº 718º do C.Com..

Mas se ainda não fosse bastante, o que se diz no artº 305º do C.Civ. é que "(a)s prescrições de que trata a presente subsecção ..." o que, salvo melhor opinião indica uma enumeração taxativa, uma vez que são aquelas prescrições tratadas na Subsecção III da Secção II do Cap. III do Subtítulo II do Livro I do Código Civil e não outras<sup>5</sup>.

E naquelas não aparece a prescrição para o contrato de mediação e menos ainda para o contrato de mediação imobiliária.

---

<sup>5</sup> Sobre a natureza taxativa do elenco das prescrições taxativas e da necessidade do legislador expressamente o dizer veja-se (Calvão da Silva, *Anotação de Jurisprudência em RLJ*, Ano 132, 1999, pág. 152; Fernando Augusto Cunha de Sá, *Modos de Extinção das Obrigações*, in «Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles, Vol. I, Almedina, 2002, pág. 249; Ana Filipa Morais Antunes, *Prescrição e Caducidade*, Coimbra Editora, págs. 92.93) referenciados em Código Civil de Macau, Anotado e Comentado Jurisprudência, de João Gil Oliveira e José Cândido de Pinho, Livro I, Vol. IV, pág.520.

Isto não quer dizer que o legislador não possa criar outras prescrições presuntivas, mas como já se disse na decisão recorrida terá de o dizer expressamente e mandar aplicar este regime (geral das prescrições presuntivas).

Porém, no artº 718º do C.Com. nada se diz a respeito de prescrições presuntivas e de modo algum se poderá subentender estar presumido o pagamento quando ainda se fala do direito ao pagamento.

A questão do prazo de prescrição de modo algum é argumento bastante para se entender sem qualquer suporte na letra da lei que a prescrição é presuntiva.

Mais convincente seria dizer-se que estando a lidar com profissionais que se exige sejam de elevada competência técnica para exercer a actividade de mediação imobiliária entendeu o legislador que um ano seria mais do que suficiente para reclamarem o pagamento da comissão a que tinham direito e que se o não fizeram alguma razão teriam para o efeito...

Destarte, sem necessidade de outros considerandos, também quanto à excepção de prescrição do direito ao pagamento da comissão reclamada pela Autora se impõe negar provimento ao recurso mantendo a decisão recorrida, para cujos fundamentos se remete para além das agora aduzidos.

**Da decisão de mérito quanto ao pedido de pagamento da quantia acordada no CPCV e escritura**

Vem a Autora ainda invocar o pagamento do valor da comissão devida alegando como causa o facto de no CPCV e na escritura de compra e venda os 1º a 4º Réus se terem declarados devedores daquela quantia.

Ora, bem se andou na decisão recorrida ao considerar que o reconhecimento do pagamento desta quantia mais não era do que o reconhecimento do pagamento da comissão devida pelo contrato de mediação.

Daí que o prazo de prescrição seja até contado a partir do reconhecimento da obrigação de pagar esta quantia na escritura pública.

E nem precisava a Autora de instaurar esta acção contra os 1º a 4º Réus uma vez que estes já se haviam reconhecido devedores desse pagamento pelo que, salvo melhor opinião até tinha título executivo.

Pois se outra causa tivesse a obrigação de pagar à Autora em que os 1º a 4º Réus se constituíram no CPCV e na escritura, a Autora não teria reclamado o pagamento da quantia que reclamou mas sim o dobro pois havia aqui duas causa de pedir para o pagamento de duas quantias iguais no valor, mas assim não é.

Por fim nos artigos 6º e 8º da p.i. a Autora mais não diz de que os Réus no CPCV e na escritura reconheceram a obrigação de pagar a comissão.

Porém, os Réus não pagaram e a Autora deixou decorrer o prazo de prescrição sem exigir o pagamento, extinguindo-se assim a obrigação dos 1º a 4º Réus.

De igual modo bem se andou ao se julgar improcedente a acção considerando que se reclamava o pagamento com base nestas duas declarações o que, salvo

melhor opinião, entendemos que nem era uma outra causa de pedir que se invocasse, pelo que, prejudicada também já esteve pela prescrição já conhecida.

Pelo que, também com este argumento entendemos ser de negar provimento ao recurso mantendo a decisão recorrida.

### **III. DECISÃO**

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, negando-se provimento ao recurso mantém-se a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas a cargo da Recorrente.

Registe e Notifique.

RAEM, 27 de Outubro de 2022

(Relator)

Rui Carlos dos Santos Pereira Ribeiro

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng