

**Processo nº 2685/2020**

---

**TÓPICOS**

**Serviço:** Serviços imobiliários

**Tipo de problema:** Qualidade dos bens e dos serviços

**Direito aplicável:** Lei 15/2013, de 8 Fevereiro

**Pedido do Consumidor:** Anulação da factura apresentada a pagamento em 22-06-2020, no valor de 2.500,00 (+IVA).

---

**Sentença nº 248/20**

---

**PRESENTES:**

(reclamante no processo)

(reclamada-Advogada)

---

**RELATÓRIO:**

Iniciado o Julgamento, encontram-se presentes o reclamante e a ilustre mandatária da reclamada, que requereu a junção ao processo de dois documentos, cujos duplicados foram entregues ao reclamante.

Ouvidas ambas as partes foi tentado o acordo, que não foi possível.

**FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:**

Da conjugação dos documentos juntos pelas partes e dos factos constantes da reclamação, dão-se como provados os seguintes factos:

- 1) Em 02-06-2017 o reclamante celebrou com a empresa reclamada um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, pelo prazo de 6 meses, para venda de um imóvel sito na Avenida, em Sintra, hipotecado pelo pelo valor de €60.000,00.

- 2) Em 18-07-2017, na sequência de duas visitas ao imóvel, foi apresentada proposta de compra ao reclamante, com as seguintes condições:
  - Compra do imóvel pelo valor de 90.000,00€;
  - Entrada inicial no montante de 23.000,00€, sendo 5.000,00€ pagos com a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda e os restantes 18.000,00€ pagos de forma fraccionada ao longo de 36 meses;
  - O remanescente, no valor de 67.000,00€, será pago no momento da realização da escritura de venda do imóvel.
- 3) O reclamante aceitou a proposta apresentada, tendo sido elaborado o respectivo contrato de promessa de compra e venda em 14-08-2017.
- 4) Em Setembro de 2017, o reclamante realizou o pagamento de 50% do valor da remuneração devida à empresa de mediação imobiliária, de acordo com o n.º 3 da cláusula 5.ª do contrato de mediação imobiliária, tendo sido emitida a respectiva factura.
- 5) Em Outubro de 2019, o reclamante foi contactado pelo comprador, que se mostrou interessado em concluir a compra do imóvel até ao final do ano de 2019.
- 6) Em 29-10-2019, o reclamante enviou um e-mail ao angariador responsável, solicitando a marcação da escritura e informação sobre a documentação necessária para o efeito, dado que o comprador estava interessado em acelerar o processo de venda do imóvel.
- 7) Em 05-11-2019, o reclamante enviou novo e-mail ao angariador, solicitando resposta urgente às suas solicitações.
- 8) Em 12-11-2019, na sequência de tentativas de contacto telefónico, o reclamante enviou novo e-mail ao angariador, informando que o comprador optou por agendar a escritura do imóvel, dada a ausência de resposta da imobiliária às comunicações.
- 9) Em 20-12-2019, o reclamante e o comprador realizaram a escritura do imóvel, sem a presença de um representante da agência de mediação imobiliária
- 10) Em 22-06-2020, o reclamante recebeu uma factura emitida pela reclamada, no valor de 2.500,00 (+IVA), pela conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (cfr. n.º 3 da cláusula 5.ª do contrato de mediação imobiliária).
- 11) O reclamante informou a reclamada que o envio da factura revelava-se extemporâneo e, para além disso, a reclamada não prestou os serviços previstos no contrato de mediação imobiliária, na medida em que não acompanhou devidamente o reclamante e, após celebração do contrato de promessa de compra e venda, o acompanhamento foi inexistente, apesar das várias tentativas de contacto do reclamante e do comprador.

12) A reclamada manteve ser devido o pagamento do valor de 2.500,00 (+IVA), pela conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (cfr. n.º 3 da cláusula 5.ª do contrato de mediação imobiliária), mantendo-se o conflito sem resolução.

**FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:**

Da análise dos documentos juntos ao processo e dos factos dados como assente, resulta deles que foi a reclamada que indicou o comprador e que, a seu tempo, por opção do comprador, foi realizada a escritura pública, sendo o valor de compra de €90.000,00 com o qual concordaram o vendedor e o comprador.

De todo o exposto ressalta que foi a reclamada que aproximou o comprador do reclamante (dono do imóvel) e que o contrato relativo à venda do imóvel se efetuou com o comprador indicado pela reclamada. Por isso, se não fosse a actividade da reclamada, o reclamante não tinha vendido o imóvel, pelo menos a esse comprador.

---

**DECISÃO:**

Nestes termos, em face da situação descrita, julga-se improcedente por não provada a reclamação e em consequência deverá ser cumprido o contrato integralmente por parte do reclamante.

Sem custas.

Desta sentença ficam notificadas as partes.

---

Centro de Arbitragem, 9 de Dezembro de 2020  
O Juiz Árbitro

---

(Dr José Gil Jesus Roque)