

O CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PRÁTICA JUDICIAL: *uma abordagem jurisprudencial*

I. Da evolução legislativa do contrato no ordenamento jurídico português

II. Da noção

a. Contrato de mediação

b. Mediação imobiliária

III. Da sua regulação e da delimitação perante figuras afins

IV. Requisitos de validade

a. Da forma do contrato.

b. Da nulidade do contrato

Algumas questões

- Quem pode invocar a nulidade?
- Consequências da nulidade do contrato (por vício de forma) no que tange à remuneração da mediadora

c. Dos sujeitos do contrato

d. Do objecto do contrato

e. Divergência entre a vontade e a declaração

V. Do conteúdo do contrato: direitos e obrigações das partes

a. Da obrigação do mediador: obrigação de meios ou obrigação de resultado?

a. 1. Antes da vigência da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro (RJAMI)

a.1.1. Considerando a obrigação do mediador como uma obrigação de meios

a.1.2. ou considerando a obrigação do mediador como uma obrigação de resultado

a.1.3. ou mesmo considerando a obrigação do mediador como de meios e de resultado

a. 2. Após a vigência do RJAMI (Lei nº 15/2013)

b. Da remuneração

b. 1. Por quem é devida?

b. 2. Quando é devida?

b. 3. Do nexo de causalidade entre a actividade de mediação e o contrato celebrado a final

- b. 4. Da fonte da obrigação de pagamento da remuneração
- b. 5. Recebimento de remuneração de ambos os clientes?
- b. 6. Da celebração do contrato visado com o titular do direito de preferência

- c. Da cláusula de exclusividade: do seu âmbito e do direito à remuneração
 - Algumas questões
 - Outra jurisprudência relevante
 - Das consequências da violação (“frontal”) da cláusula de exclusividade pelo cliente
 - Cláusula de exclusividade como cláusula contratual geral?

VI. Da cessação do contrato

- a. Mútuo acordo
- b. Resolução
- c. Revogação
- d. Denúncia
- e. Caducidade

VII. Outros aspectos relevantes

- 1. Da liberdade contratual
- 2. Declarações tácitas
- 3. Do ónus da prova
- 4. Do abuso do direito – do princípio da boa fé
- 5. Do contrato Promessa
- 6. Do enriquecimento sem causa
- 7. Da licença
- 8. Do recurso a cláusulas contratuais gerais
- 9. Da exigibilidade, pela mediadora, das prestações acessórias, e, outrossim, do ressarcimento das despesas efectuadas por aquela
- 10. Da responsabilidade civil da mediadora
- 11. Da responsabilidade pré-contratual
- 12. Venda por preço inferior ao constante do contrato de mediação imobiliária
- 13. Alteração de uma das partes do negócio visado
- 14. Outros arestos