
Imobiliário

EM DESTAQUE | outubro a dezembro de 2017

Pedro Ferreirinha

pf@vda.pt

Francisco Sousa Coutinho

fsc@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução de casos concretos. VdA Legal Partners é uma rede internacional de prestação de serviços jurídicos desenvolvida pela Vieira de Almeida que integra advogados autorizados a exercer advocacia nas jurisdições envolvidas, em conformidade com as regras legais e deontológicas aplicáveis em cada uma das jurisdições.

This is a limited distribution and should not be considered to constitute any kind of advertising. The reproduction or circulation thereof is prohibited. All information contained herein and all opinions expressed are of a general nature and are not intended to substitute recourse to expert legal advice for the resolution of real cases. VdA Legal Partners is an international legal network developed by Vieira de Almeida comprising attorneys admitted in all the jurisdictions covered in accordance with the legal and statutory provisions applicable in each jurisdiction.

I SÉRIE DR

[Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 2017-11-03](#)

Administração Interna

Regulamenta a [Lei n.º 78/2017](#), de 17 de agosto, que estabelece um sistema de informação cadastral simplificada, adotando medidas para a imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 2017-11-09](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra»

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 181/2017, de 2017-11-29](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Nomeia os membros do conselho diretivo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

II SÉRIE DR

[Deliberação n.º 988/2017, de 2017-11-09](#)

Planeamento e das Infraestruturas - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

Lei de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento ao Terrorismo - Procedimentos atinentes ao cumprimento da obrigação de proceder à comunicação de início de atividade e das transações imobiliárias efetuadas.

PLANO DE PORMENOR

[Aviso \(extrato\) n.º 13607/2017, de 2017-11-15](#)

Município do Porto

Correção material ao Plano de Pormenor do Dallas

[Aviso \(extrato\) n.º 13608/2017, 2017-11-15](#)

Município do Porto

Alteração por adaptação ao Plano de Pormenor do Dallas

[Declaração de Retificação n.º 824/2017, 2017-11-29](#)

Município do Porto

Retificação da correção material ao Plano de Pormenor do Dallas

REABILITAÇÃO URBANA

[Aviso n.º 15369/2017, de 2017-12-20](#)

Município de Cascais

Projeto de ORU simples para a ARU - Área de Reabilitação Urbana 35 – Carcavelos

DR
I E II SERIEPLANO DE
PORMENORREABILITAÇÃO
URBANA

ARRENDAMENTO

COMPRA E VENDA

REGISTO
PREDIALPROPRIEDADE
HORIZONTAL

EMPREITADA

MEDIACÃO
IMOBILIÁRIA

JURISPRUDÊNCIA

ARRENDAMENTO

[Acórdão do TR Coimbra de 12.09.2017](#)

Processo: 7471/15.9T8CBR.C1
Descritores: Contrato de Arrendamento
 Trespasse
 Resolução
 Abuso de Direito
 Supressio

Sumário:

1 – Ocorre uma situação típica de abuso do direito quando alguém, detentor de um determinado direito, consagrado e tutelado pela ordem jurídica, o exercita, todavia, no caso concreto, fora do seu objetivo natural e da razão justificativa da sua existência e ostensivamente contra o sentimento jurídico dominante.

2 – Uma das modalidades que dogmaticamente se tem considerado configurar abuso do direito é a supressio, que se traduz no não exercício do direito durante um lapso de tempo de tal forma longo que crie na contraparte a representação de que esse direito não mais será exercido, conduzindo o exercício tardio a uma desvantagem injustificada para esta.

3 – À luz deste instituto jurídico, constituiria um abuso do direito por parte da Autora/recorrente (na modalidade da dita supressio) vir a mesma invocar a invalidade do trespasse, quando a mesma sucedeu na posição dos primitivos locadores, que já haviam reconhecido a ora Ré na qualidade de nova arrendatária, por virtude de um contrato de trespasse.

[Acórdão do TR Porto de 11.10.2017](#)

Processo: 1771/10.1TJPRT.P1
Descritores: Contrato de Arrendamento
 Transmissão de Estabelecimento
 Necessidade
 Autorização do Senhorio

I - É ao arrendatário que compete a prova de que obteve autorização para a cedência do locado ou de que procedeu à comunicação referida no art. 1038º, al. g) do Cód. Civil.

II - A transmissão da exploração de um estabelecimento comercial para uma sociedade de que é sócia a arrendatária, cujo nome é semelhante àquele que já antes designava tal estabelecimento e em que se mantém a mesma atividade, não carece de autorização por parte do senhorio.

III - Não há aqui uma verdadeira transmissão da atividade comercial para terceiros, uma vez que a arrendatária, integrando a nova sociedade, não abandona o gozo do imóvel.

[Acórdão do TR Porto de 26.10.2017](#)

Processo: 2214/17.5YLPRT.P1
Descritores: Contrato de Arrendamento
 Constitucionalidade

Sumário:

I - A compressão do direito de defesa resultante da regra do nº 4 do art. 15º-F do NRAU, exigindo a prestação de uma caução pelo valor das rendas em dívida como condição da dedução de oposição em procedimento especial de despejo fundado na falta de pagamento de rendas, não resulta numa solução de indefesa ou sequer de profunda restrição ao direito de tutela judiciária.

II - A referido compressão revela-se adequada e proporcional, enquanto contraponto do grau limitado de proteção conferido ao direito de propriedade do senhorio, num contexto integrado já pela aparência de violação da mais básica

obrigação contratual do inquilino - a do pagamento das rendas contratadas - prevenindo que o exercício do direito de defesa possa constituir um expediente dilatatório, em resultado do qual, com o retardamento da devolução do locado, se agrave ou frustre a realização do direito do senhorio.

III - Por não constituir limitação intolerável ao direito de defesa do inquilino, o regime constante do nº 4 do art. 15º-F do NRAU é compatível com os princípios e normas constitucionais de proporcionalidade e de proibição de indefesa, designadamente os arts. 18º e 20º da CRP.

COMPRA E VENDA

[Acórdão do TR Évora de 12.10.2017](#)

Processo: 724/04.3TBEVR.E1
Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Restituição do Sinal

Sumário:

Verificando-se incumprimento do contrato-promessa imputável às duas partes contratantes – e não se tendo, por isso, concretizado o negócio –, deverá ser restituído tudo quanto fora entregue, nos termos estabelecidos para o enriquecimento sem causa (pois que, substancialmente, se funda a restituição no princípio do enriquecimento sem causa), pelo que os Réus terão que restituir, em singelo, tudo quanto receberam dos Autores, a título de sinal.

[Acórdão do TR Porto de 12.09.2017](#)

Processo: 3922/12.2TBVLG.P1
Descritores: Contrato de Compra e Venda
Defeitos no Imóvel
Objeto de Venda
Resolução do Contrato

Sumário:

I - O regime jurídico estabelecido pelo DL n.º 67/2003, de 08 de Abril (atualizado pelo DL n.º 84/2008, de 21/05) visou a harmonização dos sistemas de proteção dos consumidores, entre os países da UE, mas com expressa preocupação de prevenir “a diminuição do nível de proteção já hoje reconhecido entre nós ao consumidor”. Daqui resulta um sistema legislativo plural, integrado pelas normas gerais do direito civil, pelas normas especiais “de defesa do consumidor” constantes da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho, e pelas normas especialíssimas deste D.L. 67/2003 (entre outros) todas elas constituindo um regime jurídico complexo, cuja vocação é a de facultar ao consumidor a utilização dos instrumentos que lhe confirmam maior grau de proteção contra a violação dos seus direitos contratuais, postos em causa num concreto ato de consumo.

II - O regime jurídico estabelecido pelo DL n.º 67/2003, de 08 de Abril é aplicável à compra e venda de um imóvel para habitação em que o construtor/vendedor desenvolva profissionalmente tal atividade.

III - A falta de conformidade do bem vendido com o objeto do contrato permite ao comprador exigir a reparação do bem, a sua substituição, a redução adequada do preço ou a resolução do contrato, sem precedência de qualquer dessas soluções sobre as demais, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito.

IV - Os limites à opção pela resolução do contrato resultantes do princípio geral da boa-fé e/ou do instituto do abuso de direito coincidem com a identificação de uma grave desproporção entre a imposição desse resultado ao vendedor e a pouca gravidade dos defeitos ou a simplicidade e garantia de definitividade da sua eliminação.

V - Não se identifica uma tal desproporção no caso de elevada diversidade e gravidade dos defeitos de uma habitação, prejudiciais para as condições da sua utilização.

[Acórdão do TR Guimarães de 04.10.2017](#)

Processo: 171/14.9TBPRG-B.G1
Descritores: Contrato Promessa de Imóvel Urbano
 Tradição do Imóvel
 Direito de Retenção
 Hipoteca

Sumário:

O regime legal que atribui ao beneficiário de promessa de transmissão da propriedade de imóvel que obteve a tradição deste o direito de retenção pelo crédito derivado de incumprimento pelo promitente vendedor prevalece sobre a hipoteca, pois que, tem como finalidade, a tutela dos direitos e expectativas do consumidor no caso de aquisição de habitação, incluindo o direito à reparação dos danos, em termos equiparados à tutela dos direitos, liberdades e garantias.

REGISTO PREDIAL[Acórdão do TR Porto de 09.11.2017](#)

Processo: 7366/15.6T8LRS.L1-6
Descritores: Registo Predial
 Retificação

Sumário:

– A omissão de extractação do registo em vigor na ficha de registo em suporte papel para a ficha informática deve ser oficiosamente suprida pelo Conservador, nos termos previsto no artigo 121º, n.º 5, do Código do Registo Predial, aplicável por analogia e com as devidas adaptações, logo que tome conhecimento da irregularidade.

– A retificação da extractação não segue, assim, a tramitação prevista para a retificação do registo em sentido próprio nos termos dos artigos 123º e seguintes do Código do Registo Predial, nem exige o consentimento de quaisquer interessados.

– O registo extractado para a ficha em suporte informático, nos termos do artigo 121º, n.º 5, do Código do Registo Predial, mantém a prioridade resultante da data e hora da sua apresentação no Diário, bem como a eficácia que lhe correspondia no suporte de papel que originalmente o contém.

PROPRIEDADE HORIZONTAL[Acórdão do STJ de 12.10.2017](#)

Processo: 1989/09.0TVPRT.P2.S1
Descritores: Terraços
 Partes Comuns
 Infiltrações
 Defeito de Conservação
 Título Constitutivo
 Nulidade
 Dever de Vigilância
 Condomínio
 Despesas de Conservação das Partes Comuns
 Edifício
 Propriedade Horizontal
 Inversão do Ónus da Prova
 Litisconsórcio Necessário
 Baixa do Processo ao Tribunal Recorrido

Sumário:

I - A interdependência existente entre as partes comuns e as frações autónomas num prédio em propriedade horizontal – que tem de ser entendida à luz da função instrumental que aquelas desempenham –, repercute-se no regime jurídico aplicável a umas e a outras.

II - Num contexto em que apenas o autor tem possibilidade de constatar a existência de infiltrações, humidades e quedas de água (porque as mesmas ocorrem na fração autónoma de que é proprietário), seria contrário à razão de ser da inversão do ónus da prova a aplicação do disposto no n.º 1 do art. 493.º do CC, sem prejuízo de impender sobre os réus, proprietários de fração autónoma adjacente, o dever de vigilância sobre a sua fração e sobre as partes comuns afetadas ao seu uso exclusivo.

III - A inclusão dos terraços de cobertura no elenco das partes comuns justifica-se por os mesmos integrarem a estrutura do edificado, sendo, conseqüentemente, do interesse de todos os condóminos que a conservação daqueles não fique dependente da diligência de apenas alguns deles e que nesses espaços não sejam introduzidas inovações à revelia dos condóminos.

IV - Na medida em que os terraços intermédios servem de cobertura, ainda que parcial, a frações de pisos inferiores ao último pavimento e integram, também eles, o núcleo estrutural do edifício, é de sufragar a doutrina mais recente deste STJ, segundo a qual tais terraços integram a previsão da al. b) do n.º 1 do art. 1421.º do CC (em qualquer uma das suas versões), independentemente do piso em que se situam e de o seu uso estar, em exclusivo, afeto a algum dos condóminos.

V - A conclusão de que um terraço intermédio é parte imperativamente comum do edifício não impõe a necessidade de declarar a nulidade parcial do título constitutivo que o incluiu numa fração autónoma.

VI - A previsão do n.º 3 do art. 1424.º do CC apenas abarca as despesas que se relacionem com a afetação exclusiva da parte comum, pelo que aquelas que não derivem da sua utilização privativa (como seja, vg. a sua impermeabilização) devem ser pagas segundo a regra do n.º 1 do mesmo preceito.

VII - Incumbindo a todos os condóminos o dever de conservação das partes comuns, recai sobre todos eles o dever de suportar as despesas correspondentes à correção de vícios de manutenção, bem como, verificados que estejam os pressupostos gerais da responsabilidade civil extracontratual, a obrigação de indemnizar os prejuízos que advenham da falta de reparação.

VIII - Porque não se trata de um caso de litisconsórcio necessário (cfr. n.º 1 do art. 32.º do CPC e 2.ª parte do n.º 1 do art. 1405.º do CC), pode condenar-se os condóminos proprietários da fração em questão a facultar o acesso ao terraço, para que o autor possa por si proceder à reparação e ainda no pagamento da parte que lhes caiba suportar, quer dos encargos com a reparação, quer da indemnização pelos prejuízos sofridos.

IX - Tendo as instâncias julgado prejudicado o apuramento do valor da reparação e, bem assim, a apreciação dos pressupostos da responsabilidade civil e a proporção que cabe aos recorridos suportar, impõe-se ordenar a baixa dos autos ao tribunal recorrido.

[Acórdão do TR Évora de 07.11.2017](#)

Processo: 760/16.7T8PTM.E1
Descritores: Assembleia de Condóminos
 Ação de Anulação
 Prazo de Caducidade da Ação

Sumário:

O prazo de impugnação judicial das deliberações da assembleia de condóminos é igual quer eles estejam presentes ou ausentes na assembleia.

[Acórdão do TR Lisboa de 28.09.2017](#)

Processo: 3133-16.8T8CSC.L1-8
Descritores: Suspensão de Deliberações
 Assembleia de Condóminos
 Usufrutuário

Sumário:

– A providência cautelar de suspensão das deliberações da assembleia de condóminos depende da verificação cumulativa da ilegalidade da deliberação, a qualidade de condómino do requerente, a probabilidade da ocorrência de dano apreciável decorrente da execução de deliberação inválida, que deverá ser igual ou superior ao que decorrerá da suspensão da deliberação.

– Tendo sido constituído usufruto sobre a fração autónoma, deve ser reservado ao nu proprietário o direito de voto sobre as obras que incidam sobre a estrutura, a substância e a destinação da casa por se reportarem a esse direito. O usufrutuário só pode votar nos assuntos relacionados com o seu direito.

[Acórdão do TR Porto de 12.07.2017](#)

Processo: 17/14.8THPRT.P1
Descritores: Propriedade Horizontal
 Despesas Condominiais
 Exceção de não Cumprimento

Sumário:

I - As despesas condominiais constituem uma obrigação *propter rem*, que decorre do estatuto de um direito real mas, no plano dogmático, tem a natureza de verdadeira obrigações.

II - Por tal razão, verificados os respetivos pressupostos, os condóminos estão legitimados a recusar o seu pagamento pela invocação da exceção de não cumprimento.

III - A *exceptio* pode verificar-se mesmo quando há prazos diferentes para as prestações, mas não pode ser oposta pelo contraente que deve cumprir em primeiro lugar.

IV - Como as obrigações impostas aos condóminos demandados deveriam ser liquidadas até ao dia 30 do primeiro mês do trimestre a que respeitam e foram interpelados para cumprir através de carta registada datada de 02/12/2013 e as obrigações do Condomínio relativas às obras pretendidas pelos Réus só surgem no momento em que a assembleia de condóminos sobre elas delibera, incumbia aos Réus cumprir em primeiro lugar, pelo que lhes é vedado opor *a exceptio* ao Autores.

EMPREITADA

[Acórdão do TR Coimbra de 26.09.2017](#)

Processo: 849/04.5TBCNT.C3
Descritores: Empreitada
 Contrato de Execução Fracionada
 Exceção do não Cumprimento

Sumário:

I – Num contrato de execução fracionada, o devedor pode recusar a realização da sua fração da prestação por o credor não cumprir a fração correspondente.

II - A invocação da exceção do não cumprimento do contrato – art. 428º, nº1, do Código Civil - pode ser oposta ainda que haja vencimentos diferentes, apenas não podendo ser oposta pelo contraente que devia cumprir primeiro.

III - A exceção de não cumprimento deixa intocado o vínculo contratual visando compelir o contraente em mora a cumprir, por ser um meio de pressão para o adimplemento, sob pena de não receber da contraparte a prestação correspondente envolvida no sinalagma contratual.

[Acórdão do TR Porto de 12.10.2017](#)

Processo: 392/13.1TVPRT.P1
Descritores: Contrato de consumo
 Contrato de empreitada

Sumário:

I - A atual redação do artigo 1.º-A, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 67/2003, permite abranger não apenas a empreitada de construção, mas também a empreitada de reparação ou modificação de imóveis.

II - A aplicação deste específico regime pressupõe uma relação de consumo entre o dono da obra e o empreiteiro. Essa relação configura-se quando alguém destina a obra encomendada a um uso não profissional, sendo a obra executada por quem exerça com carácter profissional uma determinada atividade económica, onde se compreenda a realização da obra em causa, mediante remuneração.

III - A qualificação do contrato como de empreitada de consumo depende do tipo de utilização das frações que compõem o edifício constituído em propriedade horizontal.

IV - Havendo da parte do empreiteiro reconhecimento de defeitos na execução da obra contratada, traduzido, nomeadamente, na realização de trabalhos de reparação desses defeitos, tal reconhecimento, para além de equivaler à denúncia, nos termos do n.º 2 do artigo 1220.º do Código Civil, tem um efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da ação destinada a exigir, após a denúncia, a eliminação dos defeitos.

[Acórdão do TR Lisboa de 03.10.2017](#)

Processo: 6327/13.4TBSXL.L1-7
Descritores: Contrato de empreitada
 Forma Escrita
 Nulidade
 Prova

Sumário:

1. Com a redação introduzida pelo DL. 18/2008, de 29.01, ao art. 29º do DL. 12/2004, de 9.01, o legislador veio definir que é ao empreiteiro que cabe certificar-se da redução a escrito do contrato de empreitada de valor superior a 10% do valor fixado para as empreitadas de categoria 1, e que a nulidade resultante da inobservância dessa formalidade não pode por aquele ser invocada, pelo que só pelo dono da obra pode, pois, ser invocada.

2. Tal nulidade é uma consequência de cariz substancial.

3. A preterição de forma escrita tem, também, uma consequência de natureza processual: exigindo a lei que o contrato seja reduzido a escrito, e estando em causa um requisito *ad substantiam*, desrespeitado o referido normativo, a prova do contrato, do seu conteúdo - dos elementos que devem ser reduzidos a escrito e constantes do nº 1 do referido art. 29º-, apenas por via documental (de força probatória superior) pode ser feita, não admitindo outro meio de prova, nem testemunhal, nem por confissão (arts. 354º, al. a), 364º e 393º, nº 1 do CC).

4. Admitida, porém, a celebração do contrato entre as partes, as prestações a que o empreiteiro se obrigou e o preço estipulado, e a execução de parte do mesmo pelo empreiteiro, e o pagamento apenas parcial do preço, terá de se atender à prova produzida para aquilatar da justeza do pedido formulado por este, atendendo à nulidade resultante da invalidade formal do contrato, norteados pelo princípio da boa fé que rege a disciplina dos contratos.

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

[Acórdão do TR Lisboa de 28.09.2017](#)

Processo: 47571-15.3YIPRT.L1-8
Descritores: Mediação Imobiliária
 Contrato-Promessa

Sumário:

- Tendo a ré comparecido na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, Balcão Casa Pronta, com vista à celebração de escritura pública de compra e venda com interessada que lhe foi indicado pela autora, mediadora imobiliária, no âmbito de um “Contrato de Mediação Imobiliária”, o incumprimento de tal contrato por parte da promitente compradora, não afasta a obrigação da ré de pagamento da respetiva comissão, tanto mais que ficou clausulado que “a mediadora receberá o total da remuneração aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda/arrendamento/trespasse”.

- O contrato de mediação imobiliária só está concluído caso o negócio se realize, independentemente de vir ou não a ser cumprido, adquirindo a mediadora o direito a receber a comissão quando o seu trabalho influi na conclusão do negócio.

- 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.

Acórdão do TR Guimarães de 14.09.2017

Processo: 6418/13.1TBBERG.G1

Descritores: Mediação Imobiliária
Venda de bem alheio
Ineficácia do negócio

Sumário:

I - “Mediação” é o contrato pelo qual uma parte (o mediador) se vincula para com a outra (o comitente ou solicitante) a, 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.

II - A atividade do mediador consiste essencialmente na prática de atos materiais, tendentes a favorecer o encontro de eventuais contraentes e a celebração do negócio em causa.

III - O mandato tem o seu objeto clara e rigorosamente circunscrito à obrigação de praticar um ou mais atos jurídicos por conta de outrem (1157.º do CC e 231.º do C.Com). E, por isso, “a doutrina portuguesa que se pronunciou sobre a delimitação dos dois contratos (mediação e mandato), não hesitou em fundar a distinção na juridicidade ou materialidade dos atos que constituem a prestação característica de cada um deles”. (Higina Castelo, em “Contrato de Mediação, dissertação de doutoramento”, págs.. 302-303).

IV – Age como mero mediador aquele que ofereceu os seus serviços para encontrar interessado na aquisição do veículo automóvel do autor, mediante retribuição.

V - A venda de bem alheio, quer se trate de venda civil, quer de venda comercial, em relação ao proprietário não produz qualquer efeito.

VI - Sendo ineficaz em relação ao dono da coisa, este pode reivindicá-la, diretamente ao comprador, sem prejuízo do previsto no art.º 1301º do CC.

Acórdão do TR Lisboa de 17.10.2017

Processo: 2809/15.1t8csc.L1-1

Descritores: Contrato de mediação imobiliária
Cláusula de exclusividade
Remuneração

Sumário:

No contrato de mediação com cláusula de exclusividade, o facto de não ser possível a cessação unilateral e discricionária “significa que o cliente tem de pagar a remuneração nos seguintes casos:

a) Tal como no contrato de mediação simples, se o cliente vier a celebrar o contrato visado graças à 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 do contrato visado ocorra fora do período do contrato;

b) 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 – retribuirá a mediadora exclusiva nos termos do disposto no art. 795, n.º 2, do CC;

c) Sendo o cliente da empresa de mediação o proprietário ou o arrendatário trespassante do imóvel objeto do contrato visado, se, durante o prazo de vigência do contrato de mediação, a empresa mediadora apresentar ao cliente pessoa interessada, disposta e pronta a celebrar o contrato visado, e o cliente não o celebrar por causa que lhe seja imputável – há direito à remuneração nos termos do art. 19, n.º 2”.