



T M & A NEWS

20 de março de 2026

Repartição de “comissão” entre empresas de mediação imobiliária

Resumo: Este acórdão do [Tribunal da Relação de Lisboa](#) analisa um litígio sobre a repartição de remuneração entre sociedades de mediação imobiliária após a venda de um imóvel. O Tribunal determinou que, para haver direito à remuneração, é obrigatório provar um nexo de causalidade entre a atividade da mediadora e a concretização final do negócio.

Palavras-chave: mediação imobiliária; remuneração; nexo de causalidade.

O problema e factos relevantes

Uma sociedade comercial de direito espanhol que prossegue a atividade de mediação imobiliária, propôs uma ação contra duas sociedades comerciais (uma que se dedica à compra, venda e revenda de imóveis, e outra que se dedica à mediação imobiliária) exigindo receber uma parte da comissão pela venda de um imóvel em Lisboa. A autora alegava que, na sequência do acordo celebrado com as mesmas, teria direito a ser remunerada pela venda do imóvel.

A questão analisada pelo acórdão prendeu-se com a circunstância de a autora, apesar de não ter logrado auxiliar na angariação do efetivo comprador, ter efetuado contactos com o anterior potencial comprador, cuja posição contratual o efetivo comprador assumiu.

A Decisão do Tribunal da Relação de Lisboa

O Tribunal entendeu que a sociedade de direito espanhol não tinha direito a receber uma comissão, confirmando a decisão da primeira instância, com base nos seguintes motivos:

1. Entendeu-se, em primeiro lugar, que a parceria estabelecida não equivale a um contrato de mediação imobiliária, no qual se aplica a Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.
2. O Tribunal considerou que era exigível que a atuação da autora tivesse sido a causa da realização da venda. Porém, não se provou que a atividade inicialmente efetuada pela autora tivesse



T M & A NEWS

20 de março de 2026

contribuído para a celebração do contrato ou que esta tivesse intervindo, de forma alguma, nas negociações.

3. Adicionalmente, perante a mudança do comprador, celebrou-se, materialmente, um novo contrato, com novas condições, pelo que não relevava a conduta anterior da Autora.

Conclusões práticas

Apenas a empresa de mediação imobiliária que efetivamente tenha contribuído para a celebração do contrato definitivo de compra e venda poderá auferir remuneração pelo serviço prestado.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora