



## COMUNICADO DE IMPRENSA n.º 21/25

Luxemburgo, 27 de fevereiro de 2025

Acórdão do Tribunal de Justiça no processo C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE e o.

### Serviços de mediação imobiliária: o direito da União não se opõe à imposição de um limite máximo à comissão das agências imobiliárias que se cifre em 4 % do preço de venda ou de arrendamento

*No entanto, tal medida deve ser proporcionada relativamente aos objetivos legítimos que visa alcançar*

O Tribunal Constitucional esloveno analisa a constitucionalidade da Lei relativa aos serviços de mediação imobiliária.

Esta lei impõe um limite máximo à comissão aplicada pela prestação destes serviços em caso de compra, venda ou de arrendamento de um bem imóvel. No que diz respeito à compra ou à venda, a comissão não pode ultrapassar 4 % do preço previsto no contrato <sup>1</sup>. Quanto ao arrendamento, o limite máximo é de 4 % do valor da renda mensal e do número de meses de arrendamento do imóvel <sup>2</sup>. Um contrato de mediação que não respeite esta limitação é considerado nulo e não produz efeitos.

Manifestando dúvidas quanto à conformidade desta medida com o direito da União <sup>3</sup>, o Tribunal Constitucional esloveno recorreu ao Tribunal de Justiça. As suas dúvidas prendem-se com a imposição de um limite máximo aplicado aos serviços de mediação que tenham por objeto uma casa unifamiliar, um apartamento ou uma unidade habitacional, e em que o comprador ou o arrendatário seja uma pessoa singular.

No seu acórdão, o Tribunal de Justiça recorda que uma medida como a prevista na lei eslovena pode ser admitida se: i) não for discriminatória, ii) for justificada por uma razão imperiosa de interesse geral e iii) for proporcionada.

A imposição de um limite máximo às comissões não parece ser discriminatória, dado que se aplica independentemente do local da sede da sociedade imobiliária em questão.

No que diz respeito à justificação, **a imposição de um limite máximo parece ser suscetível de promover a acessibilidade a habitação adequada a preços moderados**, pois é provável que o montante da comissão se repercuta no preço de venda ou no valor da renda. Este aspeto é particularmente importante para as pessoas vulneráveis — os jovens, os estudantes e os idosos. Esta medida pode também contribuir para **a defesa dos consumidores ao reforçar a transparência dos preços e ao impedir a aplicação de tarifas excessivas**.

Caberá ao Tribunal Constitucional esloveno verificar se a imposição de um limite máximo às comissões é necessária para alcançar os objetivos acima referidos e se não há medidas menos restritivas que permitam obter o mesmo resultado. A este respeito, cabe-lhe examinar, nomeadamente, se o legislador nacional poderia ter aplicado uma medida especificamente destinada aos consumidores vulneráveis e se a remuneração permite que as empresas que prestam serviços de mediação imobiliária cubram os seus custos e obtenham um lucro razoável.

**NOTA:** O reenvio prejudicial permite que os órgãos jurisdicionais dos Estados-Membros, no âmbito de um litígio que lhes tenha sido submetido, interroguem o Tribunal de Justiça sobre a interpretação do Direito da União ou sobre a validade de um ato da União. O Tribunal de Justiça não decide o litígio nacional. Cabe ao órgão jurisdicional nacional decidir o processo em conformidade com a decisão do Tribunal de Justiça. Esta decisão vincula, do mesmo modo, os outros órgãos jurisdicionais nacionais aos quais seja submetido um problema semelhante.

Documento não oficial, para uso exclusivo dos órgãos de informação, que não vincula o Tribunal de Justiça.

O [texto integral e, sendo caso disso, o resumo](#) do acórdão são publicados no sítio CURIA no dia da prolação.

Contacto Imprensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Imagens da prolação do acórdão disponíveis em «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

Fique em contacto!



<sup>1</sup> A imposição deste limite máximo não se aplica quando o valor do imóvel previsto no contrato seja inferior a 10 000 euros.

<sup>2</sup> Em todo o caso, a comissão não pode ultrapassar o montante de um mês de renda nem ser inferior a 150 euros.

<sup>3</sup> Designadamente, a [Diretiva 2006/123/CE](#) do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno.