

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
53704/19.3YIPRT.LSB-7	8 de fevereiro de 2022	Isabel Salgado

### DESCRITORES

Processo de injunção > Erro na forma de processo > Contrato de mediação > Direito à remuneração

### SUMÁRIO

1.-A impropriedade da forma especial de processo de injunção e da conexa acção declarativa do DL nº 269/98, de 9.7 apenas se suscitará nos casos em que a pretensão do demandante encerra um pedido de indemnização por dano derivado do incumprimento contratual.

2.- No que concerne aos contratos envolvidos, a lei não restringe o âmbito de aplicação daquele meio, pelo que não existe obstáculo ao uso do processo de injunção para reclamação do pagamento coercivo da retribuição /remuneração convencionada, não superior a Euros 15.000,00, emergente do incumprimento de um contrato de mediação imobiliária.

3.- Alegado em suficiência que a actividade desenvolvida pela demandante, com vista à angariação de interessados para o negócio da venda do imóvel objecto do contrato de mediação, com cláusula de exclusividade, conduziu à celebração de contrato promessa de compra e venda , e que o contrato definitivo não se concretizou por facto imputável aos demandados, sendo devida a remuneração pela prestação do serviço, estão verificados os pressupostos de aplicação do processo especial de injunção e acção declarativa conexa.

## TEXTO INTEGRAL

**Acordam os Juízes da 7ªSecção do Tribunal da Relação de Lisboa**

### I.- RELATÓRIO:

## **1.-Da instância**

**P..., S.A interpôs processo especial de injunção, nos termos do D.L. nº 269/98 de 1/09, contra P... e I..., peticionando a sua condenação no pagamento da quantia de €6.150,00 (seis mil cento e cinquenta euros), valor ao qual acrescem juros de mora, que calculados a esta data (31.05.2019) somam €243,30, alegadamente correspondente à retribuição acordada e devida no âmbito de contrato de mediação imobiliária com aqueles celebrado.**

**\*\*\***

**Em face da frustração da notificação aos RR, do requerimento de injunção, procedeu-se à sua citação, não tendo sido apresentada contestação.**

**Seguidamente, os autos foram conclusos ao Senhor Juiz[1]que proferiu sentença, absolvendo os RR. da instância, nos termos e fundamentos, que em síntese, se transcrevem «(...) Surge, assim, evidente que a forma processual usada não é a legalmente para tutela jurisdicional respectiva, na medida em que deveria a A. ter usado da forma de processo comum do processo de declaração, nos termos do artigo 546.º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil; razão pela qual dúvidas não restam quanto a verificar-se a nulidade prevista no artigo 193.º do Cód. Proc. Civil.(...) Por aplicação do vertido no artigo 546.º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil, conjugado com o vertido no subsequente artigo 548.º daquele diploma, a presente deveria tramitar sob a forma única do processo de declaração. (...) é certo que tal apenas determinaria a repetição do acto de citação, nos termos preditos. Mas tal implicaria considerar-se que o requerimento de injunção poderia ser aproveitado por forma a passar-se a tomar como verdadeira petição inicial. Sucede que in casu entende este Tribunal que tal não pode ter lugar na medida em que o requerimento em apreciação não se encontra deduzido de forma articulada e do mesmo não consta a fundamentação jurídica, ainda que sucinta, que sustente os pedidos realizados. Onde, é evidente que a peça processual que introduziu o presente em juízo não pode ser considerada como uma verdadeira e própria petição inicial, sendo manifestamente impossível aproveitar o requerimento de injunção enquanto tal, dado o facto de nele não serem observados minimamente os requisitos previstos legalmente para aquela peça processual. Assim, enquanto petição inicial, o requerimento de injunção é acto nulo e em consequência, nada se pode aproveitar dos autos porquanto configura-se a nulidade de todo o processo, o que constitui excepção dilatória que, por insuprível, implica a absolvição dos RR. da instância, nos exactos termos dos artigos 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea b), 578.º e 278º, n.º1, alínea b), todos do Cód. Proc. Civil, o que, desde já, determino. Custas a cargo da A., fixando-se o valor o valor da acção em 6.393,30 € (seis mil trezentos e noventa e três euros e trinta cêntimos) - cfr. artigo 527.º, n.º 1 e 2 e ainda artigos 306.º, n.º 1, 296.º, 302.º, n.º 2 e 299.º, n.º 1, todos do Cód. Proc. Civil.»**

## **2.-Do Recurso**

**Inconformada, a Autora interpôs recurso da sentença, culminando as alegações com as seguintes conclusões**

**«1-Vem o presente Recurso interposto da douta sentença final proferida pelo Tribunal “a quo”, que absolveu os RR. da instância por considerar o requerimento de injunção como acto nulo e, em consequência, a nulidade de todo o processo.**

**2-A MM. <sup>a</sup> Juiz “a quo” fez uma incorrecta apreciação do pedido, uma vez que considerou que se tratava de uma acção de indemnização e não de um processo especial para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes contratos e, como tal, a A., ora recorrente, não poderia socorrer-se do requerimento de injunção, mas apenas intentar uma acção de condenação.**

**3-A A., ora recorrente, e os RR. celebraram um contrato de mediação imobiliária, visando conseguir interessado na compra do imóvel destes.**

**4-O que a A. ora recorrente, logrou conseguir.**

**5-Constituindo-se, assim, os RR. no dever de pagar à A., ora recorrente, a sua remuneração no serviço prestado.**

**6-Não lhe pagar qualquer indemnização pelo facto de não terem celebrado o contrato com os interessados apresentados pela A., ora recorrente. Nestes termos, de acordo com as regras que os Venerandos Juízes Desembargadores Doutamente suprirão, deverá o presente recurso ser julgado procedente por provado o seu explanado, e nessa sequência, os presentes autos seguirem os seus termos até final, fazendo assim a acostumada e sã Justiça!»**

**Não foram juntas contra-alegações.**

**O recurso foi regularmente admitido como de apelação e efeito devolutivo.**

**\*\*\***

**Corridos os Vistos, cumpre decidir.**

## **3.-Objecto do Recurso**

**O thema decidendum é delimitado pelas conclusões do Recorrente, não podendo o Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, salvo as de conhecimento officioso - art<sup>os</sup>. 635<sup>o</sup> n.º 4 e 639<sup>o</sup> n.ºs. 1 e 2 do Código de Processo Civil.**

**Posto o que, em face das conclusões transcritas, cabe decidir se, no caso ajuizado estão (in)verificados os pressupostos do Procedimento de Injunção, previstos e regulados no regime aprovado pelo DL nº 269/98, de 1 de setembro, com vista à satisfação da pretensão formulada.**

**Desiderato que envolve a apreciação dos tópicos recursivos: O âmbito de aplicação do**

**procedimento de injunção à luz do DL nº269/98, de 1.9; O contrato de mediação imobiliária e a remuneração /retribuição; natureza da obrigação alegada; cláusula de exclusividade.**

## **II.-FUNDAMENTAÇÃO**

### **A.-De Facto**

Com relevância na apreciação, importa o consignado no Relatório, constando ainda do requerimento de injunção que tem a data de 31.05.2019: « Data do contrato: 04-06-2018 Período a que se refere: a Contrato de: Fornecimento de bens ou serviços Contrato nº: até à presente data; Outras quantias: € 0,00 Taxa de Justiça paga: € 102,00 Capital: € 6 150,00 Juros de mora: € 243,30 à taxa de: 0,00%, desde € 6 495,30 conforme discriminação e pela causa a seguir indicada. Exposição dos factos que fundamentam a pretensão: A P... Global é uma sociedade que se dedica à mediação imobiliária. No âmbito da sua actividade celebrou com os requeridos um contrato de mediação imobiliária, visando encontrar interessado na compra do imóvel da propriedade deste sito na Rua ... concelho de Sintra, a que foi atribuído o ID 121961095-212. Este contrato foi celebrado em regime de exclusividade, devendo ser os requeridos obrigados a pagar a remuneração acordada caso violasse o regime de exclusividade. Ora, o supramencionado contrato foi celebrado com a validade de cento e oitenta dias, renovável por iguais e sucessivos períodos até que uma das partes o denunciase com antecedência não inferior a 10 dias em relação ao seu termo. Em 04.06.2018, os requeridos assinaram com uns interessados apresentados pela requerente, um contrato promessa de compra e venda do imóvel acima identificado, pelo preço de €86.500,00 (oitenta e seis mil e quinhentos euros). Apesar de diversas vezes interpelados para comparecer ao contrato definitivo, os requeridos não compareceram. No entanto, o trabalho da requerente foi concluído, uma vez que o contrato definitivo não se realizou por motivo imputável aos requeridos. Face ao exposto, requer-se o pagamento da remuneração, no valor de €6.150,00 (seis mil cento e cinquenta euros), valor ao qual crescem juros de mora, que calculados a esta data (31.05.2019) somam €243,30.»

### **B.-De Direito**

#### **1.- O Procedimento de Injunção; pressupostos**

O processo de injunção consiste num processo pré-judicial tendente à criação de um título executivo extrajudicial na sequência de uma notificação para pagamento, sem a intervenção de um órgão jurisdicional, sob condição de o requerido não deduzir oposição.[2]

O artigo 1º do DL. 269/98, de 1.09 sofreu as alterações, introduzidas pelo DL nº 107/2005, de 1.07, e pelo DL nº 303/2007, de 24.08, passando, por força desta última a estatuir que os regimes aprovados se destinam a exigir o cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contratos de valor não superior a €15.000.

Um dos referidos regimes previstos no Anexo ao mencionado diploma legal é a Injunção, regulada no capítulo II, definindo-a o artigo 7º como “a providência que tem por fim conferir força executiva a requerimento destinado a exigir o cumprimento de obrigações a que se refere o nº 1 do Decreto-Lei nº 269/98, de 1.09”, alterado pelo artigo 8º do DL nº 32/2003, de 17.2. [3]

**Apreciando.**

Mostra-se actualmente consolidada na doutrina e na jurisprudência a interpretação, segundo a qual, o procedimento de injunção regulado no DL 269/98, de 1.09 (na redacção conferida pelos diplomas subsequentes) se destina ao pedido de pagamento coercivo de obrigações pecuniárias emergentes do incumprimento de contratos celebrados entre as partes de valor não superior a € 15.000,00, conforme previsão do artigo 7º do Anexo e artigo 1º do diploma preambular. [4]

Em apelo à conceptualização doutrinal, a obrigação pecuniária tem por objecto a entrega de uma quantia em dinheiro, visando “proporcionar ao credor o valor que as respectivas espécies possuam como tais” constituindo tais obrigações (pecuniárias) uma espécie de obrigação genérica submetida ao regime previsto nos artigos 550º a 558º do Código Civil.[5]

Grande parte da doutrina diferencia ainda no domínio do comum das obrigações pecuniárias, «(..) as chamadas “dívidas de valor,” que não têm directamente por objectivo o dinheiro, mas uma prestação de outra natureza ou a atribuição de certo poder aquisitivo, sendo o dinheiro apenas um ponto de referência (...) casos em que o pensamento da lei conduz, excepcionalmente, à fixação do momento da prestação num momento posterior à constituição da obrigação. É esse o caso típico da obrigação de indemnização, quando a indemnização se faz em dinheiro (artigo 566º do CC) e é ainda o caso da obrigação de restituir fundada no enriquecimento sem causa (489º, nº2 do CC).» [6]

Daí que, se vem decidindo nas instâncias pela inadequação do uso da forma especial de processo (injunção e da conexa acção declarativa) regulado no DL 269/98, nos casos em que a pretensão do demandante encerra um pedido de indemnização por dano derivado do incumprimento contratual do demandado; ocorrência processual que, por regra, conduz à procedência da excepção dilatória inominada do erro na forma de processo. Erro que torna inaproveitável qualquer acto praticado, atenta o emprego de formulário simplificado não garantir a defesa dos demandados. [7]

Neste sentido, figuram inúmeros arestos dos tribunais de segunda instância, apontando-se de entre os mais recentes e a título enunciativo, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.05.2021 , cujo sumário expressa «1.- Só pode ser objeto do pedido de injunção o cumprimento de obrigações pecuniárias directamente emergentes do contrato, mas já não pode ser peticionado naquela forma processual obrigações com outra fonte, nomeadamente,

derivada de responsabilidade civil.2.- Ocorrendo erro na forma de processo, regra geral, apenas se anulam os atos que não puderem ser aproveitados (art. 193º, nº 1 do CPC), embora com o limite de garantias de defesa (nº 2).

3.-Contudo a convolação imposta pelo preceito tem “limites naturais”, nomeadamente a de se verificar que o ato que foi praticado não reúne os requisitos específicos do ato para o qual seria convolado.»[8]

## **2.- O contrato de mediação imobiliária e a natureza da obrigação reclamada**

No que concerne aos contratos envolvidos, a lei não restringe ou especifica o âmbito de aplicação do procedimento de injunção e, também no que respeita à forma de fixação das obrigações pecuniárias, por acordo ou unilateralmente, não previne qualquer exigência.

Do requerimento de injunção do autos, resulta da motivação sumária inscrita, que a apelante reclama o pagamento da quantia pecuniária de Euros 6.150,00 (acrescida de juros de mora); alegando corresponder à sua “remuneração” no contrato de imediação imobiliária celebrado com os demandados, tendo por objecto imóvel, cuja promessa de compra e venda pelo valor de Euros 86500,00, foi realizada por sua incumbência e prestação; mais alegou que o contrato de venda prometido não veio a realizar-se por motivo exclusivamente imputável aos demandados. Procurando uma definição ampla do contrato de mediação, diremos que traduz o acordo pelo qual uma das partes (o mediador) obriga-se, em troca de uma remuneração, a promover ou facilitar a celebração de um determinado contrato entre outra parte e um terceiro que terá de buscar o efeito. A finalidade do contrato de mediação é, portanto, a de por em relação entre si as partes que irão celebrar um futuro contrato.

Menezes Cordeiro define - “Em sentido amplo, diz-se mediação o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas de modo a que, entre elas, se estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo. Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação.”[9]

Tratando-se de um contrato oneroso, o mediador tem o direito a receber uma retribuição (comissão) pela actividade que desenvolve em prol de uma ou de ambas as partes, “consoante se trate de mediação unilateral ou bilateral”.

Tal como se decidiu v.g. no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto na situação de requerimento de injunção para cobrança de remuneração convencionada num contrato de mediação imobiliária -«III- A remuneração acordada num contrato de mediação imobiliária

representa uma obrigação pecuniária emergente de contrato. IV- Não há erro na forma de processo quando a injunção se destina a exigir o pagamento da remuneração convencionada num contrato de mediação imobiliária de valor não superior a 15.000,00€.»[10]

Posto isto, revertendo ao caso ajuizado.

Está alegado em suficiência no requerimento de injunção, que a actividade desenvolvida pela apelante e com vista à angariação de interessados para o negócio da venda do imóvel objeto de mediação, conduziu à celebração de contrato promessa de compra e venda entre os demandados e terceiros, e que, o contrato definitivo não se veio a concretizar por facto imputável aos demandados.

Podendo, discutir-se se é devida a remuneração pela prestação do serviço, na situação em que o contrato definitivo de venda não se veio a concretizar, o certo é que a Autora alegou que o contrato definitivo de compra e venda, objecto do contrato promessa, celebrado pelos demandados em resultado da actividade da Autora, não veio a concretizar-se por motivo imputável aos donos do imóvel, os aqui RR e apelados.[11]

Por último, não menos relevante, está alegado que o contrato de mediação imobiliária incluiu a convenção de exclusividade.

Ora, subsumindo o contrato invocado ao regime do contrato de mediação regido pela Lei nº15/2013 de 25/9, com cláusula de exclusividade, a empresa mediadora terá direito à remuneração acordada nos casos em que o negócio visado não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário do bem imóvel, atento o preceituado no artigo 19º, nº2 daquela lei. [12]

Pontificou neste domínio em sentido afirmativo o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29-04-2021: «IV. A actividade desenvolvida pela mediadora, com vista à angariação de interessados para o negócio objeto da mediação, sem que esse negócio se concretize, não sendo a ausência de resultado imputável ao cliente, não é considerada uma actividade que, só por si, aporte alguma vantagem ou benefício para o cliente.»[13]

Prosseguindo igual entendimento expressou o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22-04-2021: «Em contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, a empresa terá direito à remuneração acordada nos casos em que o negócio visado não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário do bem imóvel.» [14]

À semelhança do decidido no recente Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.01,2022

**:« II- À luz da Lei nº 15/2013, de 8.2, no contrato de mediação simples a remuneração será, em princípio, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, sendo indispensável para que o mediador adquira o direito à remuneração que o negócio seja concluído por efeito da sua intervenção (o mediador deve conseguir interessado por si angariado que venha a concretizar o negócio) (art. 19, nº 1); o regime será diverso havendo cláusula de exclusividade, pois nesse caso, a remuneração será devida se a mediadora cumpriu a prestação a que se obrigou mas o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente (art. 19, nº 2);»[15]**

**O incumprimento contratual a que se refere o requerimento de injunção em apreciação, corresponde, precisamente, ao alegado não pagamento da remuneração à apelante, em razão da cláusula da exclusividade no contrato de mediação celebrado e o negócio definitivo não se ter concretizado por causa imputável aos RR.**

**Significando então que, a prestação contratual empreendida pela apelante no interesse dos apelados, justificará, em princípio, o pagamento da respetiva remuneração convencionada, correspondendo, nessa medida, a uma obrigação pecuniária emergente do incumprimento contratual por banda dos demandados.**

**Não podemos, pois, acompanhar, s.d.r., a asserção conclusiva do julgador de primeira instância, ao reconduzir a obrigação reclamada ao domínio da responsabilidade civil por incumprimento contratual.**

**Em suma, não ocorre erro na forma de processo ou eventual impropriedade do meio processual, verificando-se os pressupostos legalmente exigidos para a utilização da injunção na demanda.**

### **III.-DECISÃO**

**Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar procedente o recurso, revogar a sentença em conformidade, e em consequência, determinar o prosseguimento regular da instância.**

**Sem custas - a apelante logrou vencimento e os apelados não apresentaram contra-alegações.[16]**

**Lisboa, 8 de Fevereiro de 2022**

**ISABEL SALGADO**

**CONCEIÇÃO SAAVEDRA**  
**CRISTINA COELHO**

- [1]Considerando o disposto no artigo 17º, nº2 e nº3 do Anexo ao DL 298/98, de 1/9.
- [2]Cfr. Salvador da Costa in A Injunção e as Conexas Acção e Execução, pág.51; e também Gabriela da Cunha Rodrigues in A injunção à luz das recentes alterações legislativas e das reflexões do Grupo de Trabalho constituído por Despacho de 24.5.2018, Revista Julgar Online, Dezembro de 2019, pág. 18].
- [3]Passando a ter a seguinte redação: “Considera-se injunção a providência que tem por fim conferir força executiva a requerimento destinado a exigir o cumprimento de obrigações a que se refere o artigo 1º do diploma preambular, ou das obrigações emergentes de transações comerciais abrangidas pelo Decreto-Lei nº 32/2003, de 17 de fevereiro”.
- [4]No caso em juízo não releva a apreciação do DL 32/2003, de 17 de Fevereiro, que transpôs para a ordem jurídica portuguesa, a Directiva nº 2000/35/CE, de 29 de Junho, alargou a aplicação da providência de injunção aos pagamentos emergentes de transacções comerciais, independentemente do valor da dívida, diploma este que foi parcialmente revogado pelo DL 62/2013, de 10 de Maio que estabelece medidas contra os atrasos no pagamento de transacções comerciais, e transpõe a Directiva nº 2011/7/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Fevereiro de 2011.
- [5]Cfr. na doutrina, Antunes Varela in “Das Obrigações em Geral”, vol. I, 5ª ed. Pág. 804/6
- [6]Cfr, Vaz Serra e Manuel de Andrade apud Antunes Varela, obra citada, pág.816/818.
- [7]Cfr. Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, in CPC Anotado., 4ª edição, pág. 472.
- [8]No proc 113862/19.2YIPRT.L1-7, sendo Relatora Cristina Coelho, membro deste colectivo; com a mesma data e desta 7ª secção, Relator Diogo Ravara, no proc 37398/20.6YIPRT.L1-7, disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
- [9]In Do Contrato de Mediação, in O Direito 139º/III, pág. 516 e seguintes.
- [10]No proc-89602/16.9YIPRT.P1, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
- [11]Cfr., no sentido afirmativo o Acórdão do STJ de 29-04-2021, no proc 5722/18.7T8LSB.L1. S1 “ IV. A atividade desenvolvida pela mediadora, com vista à angariação de interessados para o negócio objeto da mediação, sem que esse negócio se concretize, não sendo a ausência de resultado imputável ao cliente, não é considerada uma atividade que, só por si, aporte alguma vantagem ou benefício para o cliente.” E o Acórdão do STJ de 22-04-2021 no proc. 2952/19.8T8LSB.L1. S1: “Em contratos de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade, a empresa terá direito à remuneração acordada nos casos em que o negócio visado não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário do bem imóvel.”, disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
- [12]Cfr. Higina O. Castelo in, Contrato de Mediação Imobiliária, disponível in [www.verbojuridico.net](http://www.verbojuridico.net).
- [13]No proc 5722/18.7T8LSB.L1. S1 in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

**[14]No proc 2952/19.8T8LSB.L1. S1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**

**[15]No proc nº 6047/19.6LSB.L1-7, sendo Relatora Conceição Saavedra, membro deste colectivo, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**

**[16]Cfr. a propósito da fundamentação autónoma da condenação em custas só se tornará necessária se existir controvérsia no processo, os Acórdãos do Tribunal Constitucional nºs. 303/2010, de 14.7.2010, Vítor Gomes, e 708/2013, de 15.10.2013, Maria João Antunes.**

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>