

PROCEDIMENTO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO

Após dois anos de espera, os arrendatários podem finalmente contar com o procedimento Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA).

Desde o dia 15 de maio de 2021 que os arrendatários podem contar com um novo mecanismo para salvaguardar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano: a Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio.

Este novo diploma surge na sequência de um conjunto de medidas destinadas a prevenir e punir o assédio no arrendamento e corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, introduzidas essencialmente pelas Leis n.ºs 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro.

A Injunção em Matéria de Arrendamento tem como objetivo conferir força executiva ao requerimento previsto no artigo 15.º-T do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), ao abrigo do qual o arrendatário pode recorrer a este mecanismo para exigir: (i) o pagamento do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio; (ii) a cessação de atividades causadoras de risco para a sua saúde; (iii) a correção de deficiências do imóvel arrendado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens e (iv) obstar a situações de impedimento da fruição do imóvel.

O procedimento de IMA deverá ser apresentado no Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), uma secretária judicial com competência exclusiva para a tramitação em todo o território nacional.

A submissão e tramitação do requerimento de IMA é efetuada eletronicamente, nos termos que serão fixados nos próximos 60 dias, através de Portaria.

Cada requerimento de IMA diz respeito a apenas um prédio urbano, ou a uma fração autónoma de que o requerente seja arrendatário.

Uma vez recebido o requerimento, o SIMA notifica imediatamente o requerido, por carta registada com aviso de receção. O requerido dispõe então de 15 dias para demonstrar o cumprimento da intimação constante do requerimento ou deduzir oposição à pretensão do requerente.

Na eventualidade de ser necessária a realização de obras nas partes comuns de edifício, o requerimento deve ser igualmente ser notificado ao administrador do condomínio, o qual pode apresentar oposição na parte respeitante à intervenção nas partes comuns do edifício.

Não sendo deduzida oposição, ou quando esta se tenha por não deduzida, o SIMA atribui força de título executivo ao requerimento.

Aposta fórmula executória ao requerimento, o subsequente processo executivo segue os termos previstos no Código de Processo Civil para a execução de sentença ou injunção a que tenha sido aposta fórmula executória.

CONTACTOS

CLÁUDIA TRINDADE

CTRINDADE@MACEDOVITORINO.COM

DÉBORA DUTRA

DDUTRA@MACEDOVITORINO.COM

Esta informação é de caráter genérico, não devendo ser considerada aconselhamento profissional.

O procedimento de IMA extingue-se: (i) pelo cumprimento da intimação; (ii) por desistência do procedimento por parte do requerente; (iii) por morte do requerente ou do requerido.

© MACEDO VITORINO