



A NOVA INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO URBANO

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de Maio que aprova o Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento Urbano. O presente diploma visa efectivar os direitos dos arrendatários através do Requerimento de Injunção em Matéria de Arrendamento Urbano.

O presente Decreto-Lei foi publicado na senda das disposições legais previstas na Lei 12/2019, de 12 de Fevereiro que veio (i) determinar a proibição de assédio no arrendamento e consagrou a possibilidade de o arrendatário intimar o senhorio para tomar providências ao seu alcance para cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado, (ii) corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens e (iii) corrigir outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos, bem como da Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro, que visou implementar as medidas destinadas a corrigir as situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento

urbano e proteger os arrendatários em situações de especial fragilidade, criando, para o efeito, a Injunção em Matéria de Arrendamento Urbano (IMA).

A figura da intimação, que até agora era completamente desconhecida no âmbito do arrendamento urbano, vem permitir ao arrendatário interpelar o senhorio do incumprimento em que este está a incorrer e, concomitantemente, requerer a uma injunção destinada a corrigir a matéria da intimação e exigir do senhorio o pagamento de uma sanção pecuniária.

A Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA) é a providência que tem como fim conferir força executiva ao requerimento destinado a efectivar os direitos do arrendatário, a saber:

- i. Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, em caso de execução de intimação emitida ao abrigo do n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados e de cópia da intimação a que se reporta;



JOANA VICENTE
ADVOGADA

A NOVA INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO URBANO

ii. Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, nos casos de reparações previstas nos n.os 1 ou 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados;

iii. Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, quando a injun o seja titulada pela intima o dirigida pelo arrendatário e acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

iv. Corre o de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens, quando a injun o seja titulada pela intima o dirigida pelo arrendatário e acompanhada por auto emitido pela câmara municipal competente;

v. Corre o de impedimento da frui o do locado, quando a injun o seja titulada pela intima o dirigida pelo arrendatário e acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

Sendo a IMA objecto de diploma próprio, decretou o Governo, através do D.L. 34/2021 o regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento destinados a efectivar os direitos dos arrendatários.

Nesse sentido   criado o Serviço de Injun o em Matéria de Arrendamento Urbano (SIMA), no qual o arrendatário deverá apresentar o requerimento de injun o fundamentando o seu pedido e juntando a documenta o de suporte.

Recebida a injun o o SIMA notificará o senhorio para demonstrar que executou a intima o, isto  , que atendeu   pretensão do arrendatário quando foi intimado pelo mesmo ao cumprimento dos deveres que lhe são atribuídos ou para deduzir a respectiva oposi o ao requerimento no prazo legal de 15 dias.

O senhorio que não reaja   notifica o permite ao SIMA conferir força executiva ao requerimento prosseguindo este, de imediato, para execu o.

Com este mecanismo, o legislador pretendeu garantir uma maior protec o aos arrendatários que, desde sempre, estiveram numa posi o mais fragilizada em rela o aos senhorios, nomeadamente em rela o aqueles que, ilegalmente, usavam de mecanismos de assédio para forçar os arrendatários a sair do locado.

O presente Decreto-Lei entrou em vigor no dia 15 de Maio de 2021.

