

## REGIME DO PROCEDIMENTO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO

A *injunção em matéria de arrendamento (adiante IMA)*, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 34/2021 de 14 de Maio, é um meio processual que se destina a efectivar alguns direitos do arrendatário que vão previstos no artigo 15.º-T, do NRAU. Essa disposição foi introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro (diploma que introduziu “*medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios (...)*”).

### QUEM E COMO PODE RECORRER À IMA?

O arrendatário poderá recorrer a esta injunção nas seguintes situações:

- a) pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio;
- b) cessação de actividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário,
- c) correcção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens; e
- d) correcção de impedimento da fruição do locado.

### COMO SE PROCESSA A IMA?

A IMA será tramitada por um serviço especificamente criado: o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (adiante SIMA).

A submissão do requerimento inicial (em modelo ainda dependente de regulamentação) pode ser realizada por uma das seguintes formas:

- (i) entrega na secretaria judicial,
- (ii) remessa pelo correio, sob registo,

- (iii) envio através de telecópia, ou
- (iv) submissão por via electrónica (no caso de ser constituído mandatário judicial é obrigatória a submissão por esta via).

Recebido o requerimento, o SIMA expede imediatamente notificação para o requerido (o senhorio), por carta registada com aviso de recepção, para, em 15 dias, este:

- a) demonstrar a execução da intimação que constitui objecto do requerimento,
- b) deduzir oposição à pretensão.

A tramitação posterior do procedimento é muito semelhante à da tradicional injunção, convertendo-se em acção declarativa em caso de frustração da notificação ou dedução de oposição pelo requerido. Aposta a fórmula executória, o IMA constitui título executivo. Vários aspectos deste regime encontram-se ainda dependentes de regulamentação que deverá ser publicada no prazo de sessenta dias.

## NOTA FINAL

Uma última nota: o n.º 8 do art.º 8.º veda a possibilidade de oposição à execução que tenha por base requerimento de IMA ao qual tiver sido aposta fórmula executória. Esta disposição, de constitucionalidade duvidosa, deixa-nos perplexos: pode-se deduzir oposição à execução de uma sentença e não se pode deduzir oposição a um requerimento de IMA exequível? Não faz sentido.

Lisboa, 25 de Maio de 2021

Filipa Dourado  
Advogada  
E. [filipa.dourado@mgadvogados.pt](mailto:filipa.dourado@mgadvogados.pt)  
W. [www.mgadvogados.pt](http://www.mgadvogados.pt)

Esta nota é meramente informativa. A informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada. Caso pretenda obter qualquer informação adicional ou esclarecimento, não hesite em contactar-nos: [geral@mgadvogados.pt](mailto:geral@mgadvogados.pt).