



Contencioso e Arbitragem

A regulamentação do regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento – Portaria n.º 257/2021, de 19 de novembro

Foi publicada no dia 19 de novembro, em Diário da República, a Portaria n.º 257/2021 do Ministério da Justiça, prosseguindo uma marcada linha de alargamento e reforço da proteção dos direitos do arrendatário em matéria de arrendamento urbano.

Vem-se assistindo a um processo de reforma da matéria agora regulamentada já desde o início de 2019: a alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, ou NRAU (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro) levada a cabo pela Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, logo consagrou a possibilidade de o inquilino intimar o senhorio para tomar as providências ao seu alcance para fazer cessar a emissão de ruído fora dos limites legais, para corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do edifício que constituam risco grave para a saúde ou a segurança de pessoas e bens e, ainda, para corrigir outras situações que

impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais.

Foi então também aprovada a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que, para além de estabelecer medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, criou a figura especial da *injunção em matéria de arrendamento* (IMA), e instituiu, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), a secretaria judicial com competência exclusiva para assegurar a tramitação da IMA.

Já em 2021, o Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, aprovou o Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento (ou

RPIMA), que devolveu para a portaria do Ministério da Justiça agora publicada – que entrará em vigor no dia 30 de novembro de 2021 – a regulamentação de certas matérias específicas do regime, (art. 1.º, n.º 1):

- «a) Forma de apresentação do requerimento de injunção em matéria de arrendamento (IMA), do requerimento de oposição à injunção e dos demais requerimentos;
- b) Tramitação eletrónica do procedimento;
- c) Forma de realização de comunicações e notificações;
- d) Disponibilização do título executivo ao requerente;
- e) Modo de designação, substituição e destituição do agente de execução;
- f) Regime de honorários e despesas do agente de execução;
- g) Formas de pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de IMA;
- h) Formas de consulta do procedimento.»

A intenção do legislador parece manter-se desde o início deste processo legislativo e regulatório: garantir maiores celeridade, eficiência e acessibilidade à cobrança de valores emergentes da relação de arrendamento; com a preocupação, todavia, de conciliar a agilização do procedimento com a tutela efetiva dos direitos do arrendatário. Este será o motivo da aproximação do PIMA à tramitação mais simplificada de processos da mesma natureza, como, por exemplo, os que já correm junto do Balcão Nacional de Injunções, à luz do Decreto-Lei n.º 268/98, de 1 de setembro, e da Portaria n.º 220-A/2008, de 4 de março.

Os aspetos centrais deste regulamento são, de resto, os que se prendem com a disciplina:

- Da **tramitação eletrónica** do PIMA e da acessibilidade preferencialmente digital:
 - No que toca à apresentação do requerimento de IMA;
 - No que diz respeito às notificações das partes e às comunicações entre o SIMA e os tribunais, mandatários judiciais, agentes de execução ou oficiais de justiça;
 - No que concerne a consulta do procedimento.
- Da **aponibilidade de fórmula executória** ao IMA, e da facilidade no acesso e na entrega (também por via eletrónica) do título executivo.

Quanto a outros aspetos regulamentares (como os que dizem respeito à designação, substituição e destituição do agente de execução, ao regime dos respetivos honorários e despesas, e às formas para o pagamento de taxa de justiça), a Portaria remete para outros regulamentos gerais, especificamente as Portarias n.º 280/2013 e n.º 282/2013.

As perspetivas de alívio dos processos judiciais na matéria são animadoras, se tomarmos em consideração os dados sobre a eficiência de outros procedimentos já retirados dos tribunais; mas só o tempo deixará perceber os méritos e as dificuldades para a litigância que podem advir da “*administrativização*” deste procedimento em particular.

Contactos



Fernando Pizarro Monteiro
Sócio
f.pizarro@telles.pt



Rita Sarabando Pereira
Associada Sénior
r.pereira@telles.pt



Joaquim Nolasco Gil
Estagiário
j.gil@telles.pt