

Portugal

O NOVO REGIME DO PROCEDIMENTO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO

André Mena Hüsgen

Advogado del Área de Mercantil de Uría Menéndez (Lisboa)

O novo regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento

O Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, aprovou o procedimento aplicável à injunção em matéria de arrendamento, que, de acordo com o referido diploma, corresponde a uma providência que tem por fim conferir força executiva ao requerimento apresentado com vista à efetivação de certos direitos do arrendatário. O presente artigo descreve a aplicabilidade e tramitação do referido procedimento e identifica, por fim, certas circunstâncias legais e práticas que, a nosso ver, condicionam a utilidade deste meio processual.

PALAVRAS CHAVE:

ARRENDAMENTO, INTIMAÇÃO, PROCEDIMENTO DE INJUNÇÃO, NRAU, SAÚDE E SEGURANÇA DO ARRENDATÁRIO, OBRAS, SERVIÇO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO, TÍTULO EXECUTIVO.

The new regime of the injunction procedure in the matters of lease

Decree-Law No. 34/2021, of 14 May, approved the proceeding applicable to the injunction for lease agreement matters, which, according to the mentioned diploma, corresponds to a legal remedy with the purpose to confer executive force to the application filed to enforce certain rights of the tenant. This article describes the applicability and procedural steps of the referred proceeding and, finally, identifies certain legal and practical circumstances that, in our view, limit the usefulness of this legal remedy.

KEY WORDS:

LEASE AGREEMENT, SUMMONS, INJUNCTION PROCEEDING, NRAU, HEALTH AND SAFETY OF THE TENANT, WORKS, INJUNCTION SERVICE IN LEASE AGREEMENT MATTERS, ENFORCEMENT ORDER.

FECHA DE RECEPCIÓN: 19-7-2021

FECHA DE ACEPTACIÓN: 22-7-2021

Hüsgen, André Mena (2021). O novo regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 56, pp. 276-282 (ISSN: 1578-956X).

1. Introdução

O presente artigo contém uma breve análise do Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, que aprovou o Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento.

Conforme evidenciado no preâmbulo do diploma, este decreto-lei veio complementar duas leis publicadas no ano de 2019, em particular as Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, ambas de 12 de fevereiro.

Por um lado, a Lei 12/2019, que consagra a proibição e punição do assédio no arrendamento, aditou o artigo 13.º-B à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano ("NRAU"). Tal artigo confere ao arrendatário o direito a intimar o senhorio à prática ou à omissão de certos atos. Em suma, o arrendatário pode intimar o senhorio a cessar a prática de atos suscetíveis de causar prejuízo para a saúde do arrendatário e para as pessoas que com este vivam em economia comum, ou de corrigir situações que impeçam a fruição do local e o acesso ao mesmo (alíneas a) a c) do n.º 1). Ora, se o senhorio não demonstrar, no prazo de 30 dias a contar da receção da intimação enviada pelo arrendatário, a adoção das medidas necessárias para corrigir a situação visada pela intimação, ou caso tal situação se mantenha injustificadamente por corrigir, o arrendatário poderá requerer uma injunção contra o senhorio (n.ºs 4 e 5, alínea a)).

Por sua vez, a Lei 13/2019 aditou o artigo 15.º-T ao NRAU, que apresenta o elenco completo de direitos que a injunção, enquanto meio processual destinado a efetivar certos direitos do arrendatário, visa tutelar. Tais direitos estão previstos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do referido artigo 15.º-T do NRAU e serão descritos com maior detalhe no ponto seguinte.

Neste contexto, o Decreto-Lei n.º 34/2021 estabelece o regime adjetivo aplicável à injunção em matéria de arrendamento, figura que, conforme referido acima, foi introduzida na lei portuguesa no ano de 2019.

2. Âmbito de aplicação da injunção - artigo 15.º - T(1) do NRAU

O âmbito de aplicação da injunção em matéria de arrendamento está claramente delimitado no artigo 15.º-T, n.º 1, do NRAU, em particular nas suas alíneas a) a e).

2.1. Execução de Obras em Substituição do Senhorio - Alíneas A) e B)

Nos termos das alíneas a) e b), a injunção poderá ser apresentada para exigir ao senhorio o pagamento do valor em dívida por execução de obras em substituição do senhorio no âmbito de:

- i. execução de intimação emitida pela Câmara Municipal para execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético, nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro ("RJUE"); e
- ii. execução de intimação emitida por entidade gestora de reabilitação urbana a proprietário de um edifício ou fração para a realização das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, nos termos do artigo 55.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Para apresentação de uma injunção com fundamento nas alíneas acima, o requerimento de injunção terá de ser titulado pelo contrato de arrendamento e ser acompanhado pela (i) intimação que visa executar, (ii) bem como pela comunicação de conclusão das obras enviada pelo arrendatário ao senhorio nos termos do n.º 3 do artigo 22.º-C do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto ("RJOPA").

2.2. Intimação para Tomar Providências - Alíneas C) a E)

Por sua vez, as alíneas c) a e) remetem para os casos de execução das intimações dirigidas pelo arrendatário ao senhorio, nos termos das alíneas a) a c) do artigo 13-B.º, n.º 1, com vista à:

- i. cessação da produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados pelo senhorio ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a saúde do arrendatário e a das pessoas que com este residam legitimamente no locado;
- ii. correção de 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. correção de 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.

Nestes casos, as injunções terão de ser acompanhadas pela intimação que visam executar, bem como por auto emitido pela câmara municipal competente que confirme a situação visada pela intimação (ou, em alternativa, auto emitido pela autoridade policial ou equiparada, para o caso caso das alíneas (i) e (iii) acima).

3. Regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento

É, pois, no contexto deste quadro normativo, que o Decreto-Lei n.º 34/2021 aprova o Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento (“RPEMA”), que consta como anexo do Decreto-Lei 34/2021. O RPEMA inclui nos seus artigos o procedimento de injunção em matéria de arrendamento e a definição das competências atribuídas ao SIMA (Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento), enquanto serviço responsável pela tramitação das injunções em matéria de arrendamento.

Atendendo ao disposto no RPEMA, o procedimento de injunção poderá ser dividido nas seguintes fases:

4. Requerimento de injunção (artigos 3.º e 4.º do RPEMA)

O requerimento de injunção deverá ser apresentado no SIMA, enquanto serviço criado junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, com competência em todo o território nacional. No requerimento o requerente deverá:

- i. expor sucintamente os factos que fundamentam a sua pretensão;
- ii. formular um ou mais pedidos previstos no n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU e, se aplicável, com discriminação do valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;
- iii. juntar o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida ou da concessão de apoio judiciário; e
- iv. indicar se pretende que o processo seja apresentado à distribuição, no caso de se frustrar a notificação do requerido.

5. Recusa do requerimento (artigo 5.º do RPEMA)

O requerimento poderá ser recusado pelo SIMA se aquele não cumprir os requisitos referidos nas alíneas a) a h) do n.º 1 do artigo 5.º. Do ato de recusa, pode o requerente reclamar para um juiz, ou apresentar outro requerimento nos 10 dias subsequentes à notificação da recusa, considerando-se o procedimento iniciado na data em que o primeiro requerimento foi apresentado. Caso a recusa tenha como fundamento a falta de junção de documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida ou da concessão de apoio ou da concessão de apoio judiciário, poderá o requerente juntar o documento em falta no mesmo prazo de 10 dias.

6. Notificação do requerido e título executivo (artigos 6.º a 8.º do RPEMA)

Recebido o requerimento, o SIMA notifica o requerido por carta registada com aviso de receção para no prazo de 15 dias:

- i. demonstrar a execução da intimação que constitui objeto do requerimento, incluindo a restituição da taxa de justiça paga pela dedução da injunção; ou
- ii. deduzir oposição.

Sem prejuízo de outras formalidades necessárias, o ato de notificação deve indicar que:

- i. na falta de execução da intimação que constitui objeto do requerimento de injunção, ou de oposição dentro do prazo legal, será constituído título para execução da injunção com a faculdade de o requerente a efetivar imediatamente;
- ii. na falta de pagamento da quantia pedida e da taxa de justiça paga pelo requerente, são ainda devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento e juros à taxa legal fixada para os juros civis a contar da data da aposição da fórmula executória.

Em caso de frustração da notificação do requerido, o SIMA devolve ao requerente o expediente do procedimento, salvo se o requerente tiver indicado no requerimento a pretensão de o processo ser apresentado à distribuição no caso de frustração da notificação. Nesse caso, os autos são conclusos ao juiz depois de efetuada a citação do réu para contestar.

O SIMA atribuirá ao requerimento de injunção força de título executivo se *(i)* o requerente, depois de notificado, não deduzir oposição no prazo de 15 dias, ou *(ii)* se a oposição se tiver por não deduzida por não pagamento da taxa de justiça quando devida.

7. Ação declarativa (artigos 9.º e 10.º RPEMA)

A oposição do requerido, que não carece de forma articulada, deverá ser deduzida no prazo de 15 dias a contar da sua notificação e terá de observar os restantes requisitos previstos no artigo 9.º, nomeadamente a junção de comprovativo do pagamento da taxa de justiça ou a concessão do benefício de apoio judiciário.

A oposição é decidida pelo tribunal judicial competente, sendo à tramitação dos autos aplicável, com as necessárias adaptações, o regime aplicável ao procedimento especial de despejo, previsto nos artigos 15.º-H e 15.º-I do NRAU.

8. Execução (artigos 11.º e ss. do RPEMA)

A execução do título executivo segue os termos previstos no Código de Processo Civil para a execução de sentença ou injunção, sem que haja lugar a oposição à execução.

Nos casos de injunção proposta nos termos das alíneas c) a e) do n.º 1 do artigo 15.º-T, sempre que a intimação seja dirigida à execução de obras, o título executivo habilita o requerente a proceder a obras no locado ou nas partes comuns do edifício em que aquele se integra.

Por outro lado, nos casos de injunção para pagamento de quantia certa, o SIMA remete o título executivo para o tribunal competente para a execução, juntamente com o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça ou da concessão de apoio judiciário e a procuração do mandatário judicial, valendo o conjunto destes documentos como requerimento executivo.

9. Natureza do procedimento

Tal como o Procedimento Especial de Despejo, consagrado nos artigos 15.º e ss. do NRAU, o Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento trata-se de um processo especial que combina uma fase administrativa de formação de título executivo e uma eventual fase judicial declarativa, por via de regra iniciada com a dedução de oposição por parte do requerido. Na falta de oposição por parte do requerido, ou após obtenção de sentença judicial favorável, o requerente obtém título executivo, que lhe permite realizar as obras requeridas, ou a dar início à posterior fase judicial executiva com vista ao pagamento de quantia certa.

10. Nota final

Como nota final, salientamos que o regime de injunção em matéria de arrendamento tem, a nosso ver, uma utilidade limitada.

Por um lado, após a realização das obras em substituição do senhorio, o arrendatário tem o direito de deduzir o valor devido pelo senhorio às rendas vincendas ao abrigo do contrato de arrendamento, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 4 do artigo 22.º-D do RJOPA. Com efeito, prevemos que o recurso às injunções para pagamento de quantia certa com fundamento nas alíneas a) e b) do artigo 15.º-T, n.º 1, do NRAU, se verificará sobretudo naqueles casos em que as rendas que venham a ser, previsivelmente, devidas pelo arrendatário, até ao termo do arrendamento, sejam de montante insuficiente para compensar a quantia devida pelo senhorio, ou quando o valor avultado das obras justifique, desde logo, o recurso pelo arrendatário à via injuntória.

Já a propósito das injunções descritas nas alíneas d) e e) do mesmo artigo do NRAU (i.e. para correção de deficiências do locado causadoras de risco para a saúde do arrendatário ou correção de impedimento da fruição do locado), conforme referido, o título executivo no âmbito do procedimento de injunção habilita o requerente a proceder, por si, às obras no locado ou nas partes

comuns do edifício em causa. Todavia, é preciso sublinhar que a lei já prevê disposições que autorizam o arrendatário a, em certos casos, realizar obras em substituição do senhorio, sem necessidade de prévia obtenção de título executivo para o efeito. Por exemplo, tal direito é atribuído ao arrendatário *(i)* nos termos do artigo 22.º-B, n.º 1 do RJOPA, em caso de não cumprimento por parte do senhorio dos prazos estabelecidos na intimação emitida pela Câmara Municipal para execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade, nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE, ou *(ii)* em caso de reparações urgentes no locado, nos termos do artigo 1036.º do Código Civil. Por conseguinte, em princípio, o arrendatário não lançará mão da injunção nos casos em que a lei lhe permite executar obras em substituição do senhorio sem necessidade de obter previamente título executivo para o efeito.

Por último, quanto à injunção referida na alínea c) do artigo 15.º-T, n.º 1, do NRAU, entendemos que a mesma será de utilização residual. Atendendo ao papel relevante das autoridades policíacas na prevenção — e, por vezes, resolução — de conflitos relacionados com a cessação de produção de ruído fora dos limites legais (ou de “outros atos suscetíveis de causar prejuízo para a saúde do arrendatário”), não antevemos que a intimação se torne a via preferencial para a resolução deste tipo de situações.