



ANTAS
DA CUNHA
E CIJA

LATEST
NEWS

NOV 2021

A Regulamentação do Regime do Procedimento
de Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA)



A Regulamentação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA)

No passado dia 19 de novembro, foi publicada a Portaria n.º 257/2021, a qual veio regulamentar diversos aspetos do procedimento de injunção em matéria de arrendamento (IMA), previsto no artigo 15º T do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), e regulado no Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio.

Recorde-se que os inquilinos poderão recorrer ao IMA, resumidamente, para:

- ▶ Obterem o pagamento da quantia por execução de obras em substituição do senhorio, nomeadamente nos casos de reparações urgentes;
- ▶ Promoverem a cessação de atividades causadoras de risco para a sua saúde;
- ▶ Providenciarem pela correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens;
- ▶ Colocarem termo a impedimentos na fruição do locado, nomeadamente o acesso ao apartamento ou às ligações de água, eletricidade, etc.



O **recurso ao IMA** deverá ser precedido das intimações/comunicações previstas na lei para cada caso, a efetuar pelo arrendatário ao senhorio.

O **direito do arrendatário a requerer o IMA** caducará caso o mesmo não seja requerido no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo de resposta à intimação pelo senhorio.

A Portaria n.º 257/2021 veio, assim, regulamentar, entre outras questões, a forma de apresentação do requerimento de IMA e do requerimento de oposição à injunção; a tramitação eletrónica do procedimento; a forma de realização de comunicações e notificações; a disponibilização do título executivo ao requerente; o modo de designação, substituição e destituição do agente de execução;

o regime de honorários e despesas do agente de execução; e as formas de pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de IMA.

Em anexo à Portaria agora publicada constam os modelos do requerimento de IMA e do requerimento de oposição à injunção.

O requerimento de IMA pode ser apresentado de duas formas para o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA):



PAPEL



VIA ELETRÓNICA



PAPEL

Quando entregue em papel, o SIMA procederá à respetiva digitalização e inserção no sistema de informação e ao registo da informação necessária nesse sistema.



VIA ELETRÓNICA

Por via eletrónica, seguirá através do sistema de informação de suporte à atividade dos tribunais. A apresentação, por via eletrónica, do requerimento de IMA, do requerimento de oposição à injunção e dos demais requerimentos efetua-se através do preenchimento dos respetivos formulários, na área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais (<https://tribunais.org.pt>), aos quais se anexam, de forma individualizada, os documentos que devam acompanhá-los.

Quando as partes apresentem requerimentos e documentos em suporte físico, o SIMA procederá à sua digitalização e inserção no sistema de informação e ao registo da informação necessária nesse sistema.

O acesso à área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais efetua-se mediante autenticação prévia com recurso ao certificado digital de autenticação integrado no cartão do cidadão ou à Chave Móvel Digital, podendo ser utilizado para o efeito o Sistema de Certificação de Atributos Profissionais associado a estes, e processa-se de acordo com os procedimentos e instruções constantes daquele endereço eletrónico.



Apesar de a Portaria entrar em vigor no dia 30.11.2021, existem determinadas normas que apenas produzirão efeitos a 1.04.2022, tais como as relativas à *“tramitação eletrónica, ao selo eletrónico, ao sistema de informação de suporte à atividade dos tribunais, à área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais e à referência única para acesso ao título*. Até esse momento, é estabelecido um regime transitório de tramitação do IMA, que permite a apresentação de requerimentos junto do SIMA de modo presencial, correio registado ou telecópia (fax).

Resta agora aguardar pela plena operacionalidade do IMA, o que ainda demorará algum tempo, atentos os desenvolvimentos tecnológicos necessários para a sua integral implementação. Quando tal suceder, poderemos então ter uma melhor perceção se a bondade que presidiu à criação deste novo mecanismo constituirá ou não um avanço no sentido de melhor e mais rapidamente se corrigirem os assinaláveis desequilíbrios existentes entre arrendatários e senhorios.

