

# **JURISMAT**

**Revista Jurídica do Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes**

**N.º 14 – PORTIMÃO – NOVEMBRO 2021**

### **Ficha Técnica**

Título: JURISMAT – Revista Jurídica | Law Review – N.º 14  
Director: Alberto de Sá e Mello  
Edição: Centro de Estudos Avançados em Direito Francisco Suárez (ISMAT / ULHT / ULP)  
Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes  
Rua Dr. Estêvão de Vasconcleos, 33 A  
8500-656 Portimão  
PORTUGAL

Edição on-line: <https://recil.grupolusofona.pt/>  
Catalogação: Latindex – folio 24241  
Correspondência: [info@ismat.pt](mailto:info@ismat.pt)  
Capa: Eduarda de Sousa  
Data: Novembro 2021  
Impressão: ACD Print  
Tiragem: 100 exemplares  
ISSN: 2182-6900

## ÍNDICE

<b>PALAVRAS DE ABERTURA</b> .....	9
<b>ARTIGOS</b> .....	13
PAULO FERREIRA DA CUNHA Medicina & Magia – Uma Perspetiva Filosófico-Jurídica .....	15
LUÍS CABRAL DE MONCADA O pensamento jurídico medieval .....	51
EDUARDO PIMENTEL FARIAS Brevíssima História da Cidadania Europeia .....	71
ANDRÉ INÁCIO O Estado de Direito está em risco? .....	103
CARLOS FRAGA O Supremo Tribunal de Justiça, o Tribunal Europeu dos Direitos do Homem e o opróbrio que veio de Strasbourg .....	123
ADIL ELAABD Cadre juridique et droits des prisonniers entre le droit marocain et les conventions internationales .....	161
HUGO CUNHA LANÇA <i>Sharenting</i> : em busca do ponto de Arquimedes.....	195
MARIA DOS PRAZERES BELEZA Os meios de uniformização de jurisprudência previstos no Código de Processo Civil de 2013 .....	223
INÊS FERNANDES GODINHO Legalidade e oportunidade no processo penal: modelos de convivência possível ou a necessidade de uma escolha no combate à criminalidade organizada, em especial, a corrupção .....	245
CLÁUDIA BOLOTO Injunção em matéria de arrendamento (IMA) e o serviço de injunção em matéria de arrendamento (SIMA) .....	261
VANESSA MAMEDES O processo especial de notificação para preferência .....	285
CARLOS ROGEL VIDE Notas sobre arrendamientos de cajas de seguridad .....	299

---

LUIS F.P. LEIVA FERNÁNDEZ	
Eficacia de clausulas y convenciones luego de la extinción del contrato .....	315
MARÍA TERESA CARRANCHO HERRERO	
El consentimiento contractual tras la reforma del Código Civil para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica .....	335
CRISTINA ALVES BRAAMCAMP SOBRAL	
A problemática jurídica dos animais nas práticas religiosas: idolatria ou sacrificionalismo .....	359
JOSÉ ANTÓNIO LOPES COELHO	
A sanção disciplinar e a perda de dias de férias em Portugal e Espanha .....	379
<b>ARTIGOS DE ESTUDANTES DO CURSO DE DIREITO DO ISMAT .....</b>	<b>393</b>
MANUEL CATARINO	
Breve história da Economia Política: I – A Fisiocracia.....	395
MARA RODRIGUES	
A responsabilidade civil pelos danos causados por animais .....	411
JÉSSICA BRISSOS	
Responsabilidade civil por acidentes de trabalho .....	423
LÚCIA COSTA	
Investigação privada – (In) Validade da prova .....	437

# **Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA) e o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA)**

CLÁUDIA BOLOTO \*

**Índice:** I- Introdução e delimitação do tema; II- Direitos que o arrendatário pode fazer valer contra o senhorio através da Injunção em Matéria de Arrendamento - as obras no locado; II.1- A natureza supletiva das normas referentes à realização de obras no locado; II.2- Regime geral quanto à realização de obras no locado; II.3- Obras que o arrendatário pode efetuar em substituição do senhorio sem o seu consentimento; II.4- Procedimentos a adotar pelo arrendatário para a realização das obras a cargo do senhorio; III- Proibição de assédio no Arrendamento; III.1- Noção de assédio; III.2- Intimação do senhorio para adotar providências; IV- Injunção em Matéria de Arrendamento; IV.1- Noção e finalidades; IV.2- Tramitação processual da Injunção em Matéria de Arrendamento; V- Conclusões; VI- Bibliografia.

## **I. Introdução e delimitação do tema.**

A Lei n.º 12/2019 e a Lei n.º 13/2019, ambas de 12 de Fevereiro e com entrada em vigor no dia seguinte, constituíram um marco importante em matéria de regime legal aplicável ao arrendamento urbano.

---

**JURISMAT**, Portimão, 2021, n.º 14, pp. 261-284.

\* Advogada; Docente do ISMAT.

Quanto ao âmbito de aplicação, a Lei n.º12/2029 aditou à Lei n.º6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU) dois artigos: o artigo 13.º-A, que estabelece a proibição do assédio no arrendamento, e o artigo 13.º-B que, em concretização dos direitos do arrendatário violados nos termos previstos no artigo 13.º-A, prevê a intimação do senhorio para que adote determinadas providências.

Já a Lei n.º 13/2019 alterou significativamente o regime do arrendamento urbano e aspetos conexos com o mesmo, justificada na sua exposição de motivos pela necessidade de promover a correção de situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, o reforço da segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteção de arrendatários em situação de especial fragilidade.<sup>1</sup>

De entre as diversas alterações e aditamentos introduzidos, consagrou-se nos artigos 15.º-T e 15.º-U do NRAU um novo meio processual com a finalidade de efetivar concretos direitos do arrendatário – a Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA) e o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA).

As situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios manifestam-se, desde logo e em termos de direito adjetivo, na panóplia de meios processuais ao dispor do senhorio no sentido de fazer valer os seus créditos locatícios, em evidente contraste com as vias de tutela ao dispor do arrendatário para fazer valer os seus créditos contra aquele, o que motivou o legislador de 2019 a aumentar e agilizar o leque de meios à sua disposição.

O aditado artigo 15.º-T enumera os casos em que o arrendatário pode agir contra o senhorio, de forma expedita e não judicial, com vista a obrigá-lo a adotar determinado comportamento ou a cumprir determinada obrigação legalmente imposta, designadamente, em matéria de obras e correção de deficiências que deva efetuar no locado, abstenção de determinados comportamentos ou correções de situações que impedem ou diminuem o gozo do locado.

Em síntese, os direitos do arrendatário aqui elencados reportam-se:

- a) Aos créditos por execução de obras em substituição do senhorio, no caso de intimação em cumprimento do regime jurídico de urbanização e de edificação, ou do regime de reabilitação urbana;

---

<sup>1</sup> Objetivo proclamado na epígrafe da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, consagrando as “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”.

- b) Aos créditos por execução de obras e despesas urgentes, que não se compadeçam com as delongas judiciais nos termos do disposto no artigo 1036.º do CC;
- c) Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário;
- d) Correção de deficiências do espaço arrendado, causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas e bens;
- e) Correção de impedimento de fruição do locado.

Das cinco situações apontadas, as duas primeiras respeitam à execução de obras pelo arrendatário, em substituição do senhorio.

As restantes respeitam aos casos apontados como de assédio no arrendamento<sup>2</sup> pelo senhorio, previstos no art. 13.º-A da Lei 12/2029, para os quais o novo instrumento procedimental também visa dar resposta.

Cumprindo o disposto no n.º5 do artigo 15.º-U do NRAU, o recente DL 34/2021, de 14 de Maio procedeu à aprovação do regime do procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA), estabelecendo a definição do respetivo regime e a regulamentação do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), sendo este o regime que nos propomos analisar.

Porém, o recurso a este novo meio procedimental, em que a IMA se traduz, impõe uma análise prévia de duas questões determinantes para o sucesso posterior da injunção: primeiramente, importa delimitar os direitos que, em concreto, o arrendatário pode fazer valer neste âmbito e, em segundo, identificar as comunicações que o arrendatário deve promover previamente ao recurso a este procedimento e os documentos de que se deve munir, os quais constituirão a base da injunção aqui em análise.

Começaremos por delimitar as obrigações que o arrendatário pode exigir do senhorio através da injunção prevista, distinguindo a cobrança de créditos pecuniários e o cumprimento de prestações de facto.

Uma vez que a tutela conferida pela IMA não é uma tutela sem precedentes, na medida em que o exercício de direito através da mesma pressupõe uma rigorosa

---

<sup>2</sup> “Entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.” – art. 13-A.º da Lei 12/2029, de 12 de fevereiro.

atividade procedimental prévia, a desenvolver pelo arrendatário, no sentido de formar e obter os documentos imprescindíveis que lhe servirão de base, analisaremos também este regime.

## **II. Direitos que arrendatário pode fazer valer contra o senhorio através da Injunção em Matéria de Arrendamento - as obras no locado.**

### **1. A natureza supletiva das normas referentes à realização de obras no locado:**

Na relação arrendatícia, uma das principais obrigações do senhorio perante o arrendatário é a de lhe proporcionar o gozo da coisa, mediante a retribuição/renda que o arrendatário deve pagar (arts. 1022.º e 1031.º, alínea b), ambos do CC).

Daí que, ligado ao dever de assegurar o gozo da coisa, decorram para o senhorio três outras obrigações,<sup>3</sup> com aquela relacionadas:

- a) O senhorio deve entregar o imóvel ao arrendatário isento de vícios ou defeitos que não permitam que a coisa realize os fins a que se destina;
- b) O senhorio não deve praticar qualquer ato que impeça ou diminua o gozo da coisa;
- c) O senhorio está obrigado a realizar as reparações necessárias e a pagar as despesas que se considerem imprescindíveis ao bom estado de conservação do imóvel.

Deste modo, a obrigação de proporcionar o gozo da coisa, que sobre o senhorio impende, assume uma pluralidade de vertentes.

A evolução histórica do regime do arrendamento urbano ao longo das últimas décadas,<sup>4</sup> permite concluir que este contrato “se encontra agora expurgado da carga inicial de inspiração vinculística que vinha de trás, a qual imiscuía no Direito arrendatício obrigações da legislação administrativa, estabelecia um apertado e minucioso regime de conservação material do prédio e pesava violentamente sobre o senhorio – para além de uma renda de favor que tinha de suportar por mais de uma vida, quando não de duas”.<sup>5/6</sup>

<sup>3</sup> Para uma análise sobre as obrigações das partes no contrato de arrendamento urbano, cf. Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano, volume I*, 5.ª edição revista e atualizada, 2009, Almedina.

<sup>4</sup> Para uma análise exaustiva da evolução histórica do regime do arrendamento urbano, cf. Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, Almedina, 10.ª Edição, 2020, pag. 11 a 40.

<sup>5</sup> Jorge Pinto Furtado, *Comentários ao Regime do Arrendamento Urbano*, 2.ª edição revista e atualizada, Almedina, 2020, pag. 396.

Tendo em conta a evolução verificada, as partes podem, por convenção entre elas, afastar alguns aspetos constantes das normas legais supletivas.

## **2. Regime geral quanto à realização de obras no locado:**

Quanto à realização de obras no locado, dispõe o n.º 1 do artigo 1074.º do CC que cabe ao senhorio a execução de todas as obras de conservação, ordinárias e extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário. Se é o senhorio que se obriga a proporcionar o gozo da coisa para o fim a que se destina, também deverá ser ele, em princípio, a responsabilizar-se pelas obras de conservação de que o locado venha a necessitar no decurso da duração do contrato.

Por sua vez, o n.º2 do artigo 1074.º do CC estabelece que o arrendatário apenas pode efetuar obras quando o contrato o faculte ou que estejam autorizadas pelo senhorio. Tal significa que, muito embora as obras sejam, em princípio, da responsabilidade do senhorio, o arrendatário pode efetuar alguma delas, precisamente as que estejam contratualmente previstas ou expressamente autorizadas pelo senhorio.

Nestes casos, o arrendatário pode efetuar tais obras por sua conta, tendo direito a ser compensado no final do contrato, segundo as regras aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé (artigo 1074.º, n.º5 do CC).

Porém, a lei admite mais uma vez a derrogação deste regime por convenção das partes, designadamente, estabelecendo-se no contrato que o arrendatário não terá direito a qualquer indemnização pelas obras que venha a fazer no prédio, o que na prática se verifica com muita frequência.

Conclui-se que, por via da convenção entre as partes, existem obras que o arrendatário pode realizar, sem que lhe assista qualquer direito ao reembolso das despesas assim efetuadas.

---

<sup>6</sup> Sobre a natureza vincuística do arrendamento, cf. Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Evolução e estado do vincuismo no arrendamento urbano*, In *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III- Direito do Arrendamento Urbano, Coimbra, Almedina, 2002, pp. 647-680 § direito do arrendamento urbano - p. 647 – 68º.

### **3. Obras que o arrendatário pode efetuar em substituição do senhorio sem o seu consentimento:**

Há situações excecionais em que, sem que o contrato o faculte ou sem autorização escrita do senhorio, o arrendatário poderá realizar licitamente obras de conservação, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 1074.º do CC.

Essas situações são as mencionadas no artigo 1036.º do CC, ou seja, de um modo geral, as reparações ou outras despesas, umas e outras de natureza urgente.

Caso o senhorio entre em mora quanto a essa obrigação, se as despesas ou reparações, pela sua urgência, se não compadeçam com as delongas de um processo, pode o arrendatário fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso. É o regime que resulta do disposto no n.º 1 do artigo 1036.º do CC.

Caso a urgência não consinta qualquer dilação, o arrendatário pode ainda efetuar as reparações e despesas, independentemente de mora do senhorio, contanto que o avise ao mesmo tempo (artigo 1036.º, n.º2 do CC).<sup>7</sup>

Assim, há obras urgentes que devem ser realizadas e que são da responsabilidade do senhorio, mas que este não realiza. Neste caso, o arrendatário pode adotar várias atitudes:

- Acionar judicialmente o senhorio no sentido de exigir a realização das obras necessárias;
- Proceder à resolução do contrato com fundamento na violação dos deveres do senhorio neste âmbito (cf. artigo 1083.º, n.º5 do CC);
- Realizar as obras independentemente de autorização do senhorio, assegurando deste modo as condições de habitabilidade do locado.

Caso a opção do arrendatário seja a última, o arrendatário pode, em substituição do senhorio, realizar as obras e despesas necessárias, com direito ao reembolso do valor despendido.

A Lei 13/2019 revogou o n.º 4 do artigo 1074.º do CC, que disciplinava os requisitos e forma de exercício do direito à compensação pelo arrendatário, passando agora a vigorar as regras enunciadas nos artigos 22.º-A a 22.º-C do

<sup>7</sup> As obras urgentes que não consentem qualquer dilação a que se faz referência no artigo 1036.º, n.º 2 do CCivil são aquelas que em geral não permitam a utilização do locado, no todo ou em parte, se não forem executadas imediatamente, razão pela qual a existência de humidade numa das paredes de um dos cômodos do locado, cuja não utilização não está demonstrada, não integra a referida urgência – *Acórdão da Relação do Porto, de 08-05-2017, Processo n.º 3542/15.0T8GDM.PI, www.dgci.pt.*

DL 157/2006, de 8 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico de Obras em Prédio Arrendado (RJOPA).

Nos termos do disposto no n.º1 do artigo 22.º-A, o arrendatário pode, em substituição do senhorio, realizar:

- a) Obras objeto de intimação prevista no n.º2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo DL 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), ou no n.º1 do artigo 55.º do regime jurídico de reabilitação urbana, aprovado pelo DL 307/2009, de 23 de outubro;
- b) Reparações previstas no n.º1 do artigo 1036.º do CC.

Determina o citado artigo 89.º do RJUE que as edificações devem ser objeto de obras de conservação, pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Contudo, sem prejuízo deste princípio, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.

Por outro lado, nos termos do n.º1 do artigo 55.º do DL 307/2009, de 23 de outubro, caso seja atribuída a um edifício ou fração um nível de conservação de 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Em qualquer um dos casos acima referidos, o arrendatário pode realizar as obras a que o senhorio esteja administrativamente obrigado, quando este não as realize, como forma de salvaguardar a sua relação arrendatícia.

Com efeito, caso o senhorio não cumpra os prazos de início ou de conclusão das obras nos termos acima expostos, tem o arrendatário a faculdade de fazê-las extrajudicialmente, devendo para o efeito dar cumprimento aos procedimentos constantes dos artigos 22.º-B e 22.º-C do DL 157/2006.

#### **4. Procedimentos a adotar pelo arrendatário para a realização das obras a cargo do senhorio:**

Como supra referido, e quanto aos formalismos a adotar pelo arrendatário para a realização de obras em substituição do senhorio, o n.º4 do artigo 1074.º do CC

foi revogado pela Lei 13/2029 e substituído pelo regime aditado por este diploma legal ao DL 157/2006 nos artigos 22.ºA as 22.º-C, aditando ainda ao NRAU o artigo 15.º-T, no sentido de permitir que o arrendatário obtenha, de imediato, a compensação das despesas com essas obras, mediante o recurso à injunção agora prevista contra o senhorio.

Nestes termos, caso o arrendatário pretenda exercer o direito à execução de obras em substituição do senhorio, deve cumprir os formalismos previstos nos artigos 22.º-A a 22.º-D do DL 157/2006, de 8 de agosto, que podemos resumir da seguinte forma:

- a) O arrendatário começa por comunicar ao senhorio a sua intenção de efetuar as obras com a antecedência mínima de 15 dias em relação à data prevista para o início da execução, expondo os factos que lhe conferem o direito de as efetuar e juntando o respetivo orçamento, mapa de quantidades, data prevista para o início e conclusão das obras e indicação da necessidade de realojamento temporário do arrendatário que se mostre indispensável para o efeito (artigo 22.º-C, n.º1).
- b) A conclusão das obras é comunicada pelo arrendatário ao senhorio no prazo máximo de 30 dias, devendo essa comunicação ser acompanhada dos comprovativos das despesas realizadas, indicando-se:
  - a. O valor da compensação devida, que é o correspondente às despesas das obras efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidas de 5% destinados a despesas de administração e aos custos suportados com o realojamento temporário dos arrendatários;
  - b. O valor já deduzido por conta da compensação, que é o das rendas mensais vincendas a partir do início da execução da obra;
  - c. O valor da compensação em dívida pelo senhorio;
  - d. A modalidade de pagamento da compensação em dívida, que pode ser o pagamento direto pelo senhorio, em prazo não inferior a 60 dias ou a dedução no valor das rendas mensais vincendas a partir da data da receção da comunicação da realização das obras.
- c) As comunicações acima referidas devem ser concretizadas pelo arrendatário ao senhorio através das formalidades prescritas no artigo 9.º do NRAU, conforme previsto no n.º 4 do artigo 22.º-C, ou seja, através de carta registada com aviso de receção para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, nos termos do artigo 9.º do NRAU, devendo-se ainda considerar as vicissitudes a que essa comunicação pode estar sujeita e cujo regime se encontra no artigo 10.º do NRAU.

Assim, a partir do momento em que inicia a execução das obras, o arrendatário goza também da possibilidade de iniciar a recuperação do valor por si despendido com as mesmas através da dedução no valor das rendas vincendas, deixando licitamente de pagar as mesmas ao senhorio, situação que se manterá até ao momento da conclusão das obras, ainda que possa posteriormente vir a optar pela continuidade da dedução do valor despendido com as obras através das rendas que se vierem a vencer (artigo 22.º-D, n.º2).

Para determinação do valor ainda em dívida pelo senhorio à data da receção da segunda comunicação, deverá ser subtraído ao valor total a compensar, o valor das rendas deduzidas.

Na segunda comunicação efetuada, o arrendatário deve ainda informar o senhorio sobre a forma como pretende ser reembolsado do valor ainda em dívida, podendo optar pela dedução no valor das rendas mensais vincendas ou através de pagamento direto pelo senhorio. Neste último caso o senhorio dispõe de um prazo não inferior a 60 dias para efetuar o pagamento.

Optando o arrendatário pelo pagamento direto e na ausência de pagamento desse valor, pode o arrendatário recorrer ao Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento, tendo em vista a aplicação de injunção ao senhorio destinada ao pagamento do valor em falta, nos termos do disposto nas alíneas a) e b) do n.º1 do artigo 15.º-T do NRAU.

## **II. Proibição de assédio no Arrendamento:**

### **1. Noção de assédio:**

A Lei 12/2029, de 12 de fevereiro, aditou ao NRAU os artigos 13.º-A e 13.º-B, instituindo uma nova obrigação para o senhorio de não efetuar assédio aos seus arrendatários. Com efeito, resulta do disposto no artigo 13.º-A do NRAU que “é proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário ou do subarrendatário ou das pessoas que com este residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado”.

Procurou-se, assim, contrariar uma tendência preocupantemente recorrente em inúmeros contratos de arrendamento traduzida na pressão, por parte do senhorio sobre o arrendatário, logrando a desocupação forçada do imóvel arrendado.

Esta situação é particularmente preocupante nos contratos de arrendamento mais antigos que, pela proteção legislativa acrescida de que são objeto, inviabilizam ou, pelo menos, retardam manifestamente a cessação do contrato de arrendamento promovida pelo senhorio, alguns dos quais procuram forçar a cessação do contrato no sentido de, designadamente, vender o imóvel livre de ónus ou encargos, sob pena da sua desvalorização.

É desta forma que, numa lógica de proteção do arrendatário, a reforma de 2019 aprovou um conjunto de diplomas que compõem o designado “Pacote da Habitação”, no sentido de, de forma inequívoca, proibir e sancionar comportamentos adotados por senhorios tendo em vista prejudicar a habitabilidade do arrendatário no locado, os quais por sua vez, quer pela dificuldade probatória subjacente, quer pela ausência de enquadramento num tipo legal de crime específico, permaneciam, não raras vezes, impunes.

Neste sentido, o artigo 13.º-A vem consagrar uma noção extensa e minuciosa do que deverá ser entendido como assédio no arrendamento ou subarrendamento, a fim de abarcar o maior número de comportamentos censuráveis e repreensíveis por parte do senhorio relativamente aos contratos de arrendamento, ou por parte do arrendatário no que respeita aos contratos de subarrendamento.

Nos termos do disposto no artigo 13.º-A, tais comportamentos podem assumir diversas manifestações, como seja, designadamente, a interrupção de fornecimento de serviços de água, luz e gás, a mudança de fechadura da porta do locado, intercessão de correspondência, a intimação do arrendatário ou membro do seu agregado familiar com recurso a terceiros, a produção de ruídos insuportáveis em horas de descanso e repouso, a realização de obras urgentes e necessárias que o arrendatário, por ausência de recursos económicos se vê impossibilitado de realizar, exposição do locado a maus cheiros, arrendamento de frações contíguas a pessoas problemáticas, entre outros, tendo o senhorio em vista, com tais comportamentos, provocar a desocupação do locado.<sup>8</sup>

Apesar de louvável, a redução do propósito deste regime às situações em que o objetivo do senhorio seja a de “provocar a desocupação” do locado é criticável, uma vez que a prática demonstra que tais comportamentos são passíveis de se

---

<sup>8</sup> Sobre a figura do assédio no arrendamento, cf. Maria Olinda Garcia, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, Revista Julgar Online, março de 2029.

verificar não apenas quando o senhorio pretende fazer cessar o contrato e obter a respetiva desocupação, mas também noutras situações como a obtenção do pagamento das rendas, encargos ou despesas eventualmente em atraso.

## **2. Intimação do senhorio para adotar providências:**

O artigo 13.º-B veio, em concretização do disposto no artigo 13.º-A, estabelecer um conjunto de meios ao dispor do arrendatário que lhe permitem tutelar os direitos que lhe são agora reconhecidos relativamente aos comportamentos abusivos por parte do senhorio, configuráveis como assédio no arrendamento.

São três os fundamentos para a intimação a dirigir pelo arrendatário ao senhorio no sentido de este cessar o seu comportamento:

- a) 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;
- b) Corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens;
- c) 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.

A intimação com um destes três fundamentos deverá ser remetida pelo arrendatário ao senhorio por carta registada com aviso de receção, nos termos do disposto no artigo 9.º do NRAU, identificando os factos que integram, em concreto, a prática de um comportamento abusivo por parte do senhorio, subsumível ao referido fundamento.

Na intimação a promover, o arrendatário deverá ainda informar o senhorio do prazo de 30 dias de que dispõe para se pronunciar quanto à mesma, nos termos do disposto no n.º4 do artigo 13.º-B, findo o qual poderá o arrendatário requerer injunção contra o senhorio e exigir-lhe, cumulativamente, o pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor de 20 euros por cada dia de atraso até ao cumprimento efetivo da intimação ou, em caso de incumprimento, até ao decretamento da injunção, valor que é agravado em 50% (passando a 30 euros), quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.

Esta sanção pecuniária é devida até à demonstração, pelo senhorio, nos termos do artigo 9.º do NRAU, que cumpriu a intimação, ou até ao decretamento da injunção, em caso de incumprimento.

A intimação marca, assim, o início do procedimento a desencadear pelo arrendatário no sentido de obstar à prática de atos abusivos por parte do senhorio, configuráveis como assédio no arrendamento, impondo a este último a necessidade de reação seguindo a mesma forma escrita, sob pena de a ausência de resposta à carta intimidatória lhe ser desfavorável, como se verá.

A par da intimação e independentemente desta, deve o arrendatário solicitar à câmara municipal competente a realização de uma vistoria, tendo em vista a verificação da situação subjacente a um dos referidos fundamentos, devendo esta, pelo caráter urgente que assume, ser realizada no prazo máximo de 20 dias e devendo o respetivo auto ser emitido no prazo de 10 dias após a realização dessa vistoria.

Recebida a intimação pelo senhorio, pode este, no prazo de 30 dias após a sua receção, adotar uma das seguintes reações:

- Adotar as medidas solicitadas no sentido de dar resposta positiva aos problemas evidenciados na comunicação, demonstrando a efetiva adoção das medidas nesse sentido;
- Expor as razões pelas quais não adota as condutas solicitadas pelo arrendatário;
- Não responder à intimação nem adotar quaisquer medidas.

A primeira das condutas referidas, em que o senhorio adota as medidas solicitadas, dando assim cumprimento à intimação, consubstancia a forma mais simples e consensual de pôr fim ao diferendo que motivou a remessa de uma intimação, determinando o encerramento do procedimento.

Diversamente, a resposta do senhorio no sentido de justificar a não adoção das condutas solicitadas, terá em princípio, e na ausência de aceitação da mesma pelo arrendatário, efeito semelhante à falta de resposta ou de adoção das medidas, caso em que é possível ao arrendatário, nos termos do disposto no n.º5 do artigo 13.º-B, requerer uma injunção contra o senhorio, tendo em vista a resolução da situação nela apontada, bem como exigir-lhe o pagamento da sanção pecuniária prevista.

Os efeitos produzidos pela intimação estão sujeitos a um prazo de caducidade importante, que o arrendatário deverá ter em conta no exercício posterior dos seus direitos.

Com efeito, dispõe o n.º7 do artigo 13.º-B que a intimação caduca, extinguindo-se a respetiva sanção pecuniária compulsória, se a injunção prevista não for requerida no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo que o senhorio tem para se pronunciar.

#### IV. Injunção em Matéria de Arrendamento:

##### 1. Noção e finalidades:

A injunção, inicialmente instituída pelo DL 404/93, de 10 de dezembro e hoje regulada pelo DL 269/98, de 1 de setembro, define-se como o ato de impor uma obrigação. Trata-se de um procedimento mediante o qual o titular de um crédito de valor não superior a 15.000 euros e emergente de um contrato, visa obter, de forma célere e simplificada, um título executivo para a realização do seu crédito.<sup>9</sup>

Da mesma forma, o Procedimento Especial de Despejo (PED), consagrado nos artigos 15.º a 15.º-S do NRAU é, na expressão do n.º 1 do artigo 15.º “um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção das partes”. Pretende-se, assim, concretizar os efeitos resultantes da cessação do contrato, mormente a desocupação do imóvel, uma vez que, a partir daquele momento, o “arrendatário” não tem já qualquer título que legitime a sua permanência no locado.<sup>10</sup>

Este mecanismo de despejo foi projetado em substituição da ação executiva para entrega de imóvel arrendado, para os casos de cessação extrajudicial, no intuito de simplificar e agilizar a constituição de título suficiente, com vista ao despejo do arrendatário incumpridor. É um regime que permite, em larga medida, a desvinculação justificada do senhorio, não apenas pela diminuição de prazos, mas, ainda, pela desjudicialização do processo de despejo em si. Traduz esta ideia o facto de a tramitação do PED ser assegurada, não por um órgão jurisdicional, mas antes por um órgão administrativo, o Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), na dependência da Direção-Geral da Administração da Justiça e que tem competência nacional exclusiva para aquele fim, nos termos do disposto no art. 15º-A do NRAU.

O Balcão Nacional de Arrendamento foi inspirado na figura do Balcão Nacional de Injunções. Porém, enquanto este tem como objetivo a formação de título executivo para servir de fundamento a ação executiva para pagamento de quan-

<sup>9</sup> Artigo 1.º do DL 269/98, de 1 de setembro.

<sup>10</sup> Elizabeth Fernandez, *O Procedimento Especial de Despejo* (Revisitando o Interesse Processual e Testando a Compatibilidade Constitucional), in *Julgar* nº19, Revista Jurídica da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, janeiro-abril de 2013, Coimbra Editora, págs. 73 e 74.

tia certa, o Balcão do Arrendamento assume como função primeira a constituição de título, com vista à desocupação extrajudicial do locado.

Trata-se, em ambos os casos, não de um processo, mas antes de um meio procedimental,<sup>11</sup> pois a sua estrutura não é a de uma ação judicial, mas sim de um procedimento administrativo que, em certas circunstâncias, pode comportar uma fase judicial, com intervenção do tribunal.

Na esteira dos procedimentos anteriores, é agora criado o procedimento de injunção destinado a permitir ao arrendatário fazer valer contra o senhorio determinados direitos, instituindo-se um serviço especial no Ministério da Justiça – o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento - enunciando-se no artigo 15.º-T do NRAU os direitos que serão objeto de injunção.

Também agora o arrendatário pode agir contra o senhorio, de forma expedita e não judicial em sentido estrito, com vista a obrigá-lo a adotar determinado comportamento ou a cumprir determinada obrigação legalmente imposta, designadamente, em matéria de obras ou correções de deficiências que deva efetuar no locado, abstenção de determinados comportamentos ou correções de situações que impedem ou diminuem o gozo do locado.

Com o aditamento dos artigos 15.º-T e 15.º-U ao NRAU, a Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, instituiu uma série de injunções em matéria de arrendamento, destinadas a obter a efetivação dos direitos do arrendatário elencados no n.º1 do artigo 15.º-T, em virtude da invocação e comprovação das situações a que cada uma das injunções se refere, mediante requerimento a tanto dirigido, e que são:

- a) O pagamento de compensação ao arrendatário emergente da realização por este de obras no locado em substituição do senhorio, em execução de intimação promovida pela câmara municipal competente que determine a execução de obras de conservação no imóvel ou, ainda mediante a imposição pela entidade gestora de obras de reabilitação;
- b) O pagamento de compensação ao arrendatário por força da realização, por este, de obras de reparação ou despesas urgentes que não se compadeçam com as delongas inerentes ao processo judicial;
- c) Cessação de atividades causadoras de riscos para a saúde do arrendatário;
- d) Correção de deficiências no locado que causem risco grave para a saúde ou segurança de pessoas ou bens;
- e) Correção de situação de impedimento da fruição do locado.

---

<sup>11</sup> Jorge Pinto Furtado, *Comentários ao regime do Arrendamento Urbano*, 2.ª edição revista e atualizada, Almedina, 2020, pag. 852.

Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º1 do artigo 15.º-T do NRAU o requerimento de injunção deve ser acompanhado pelo contrato de arrendamento e pela comunicação prevista no n.º3 do artigo 22.º-C.

Por sua vez, o requerimento de injunção, tendo em vista a cessação das situações apontadas nas alíneas c), d) e e) do n.º1 do artigo 15.º-T, todas elas enquadráveis no assédio no arrendamento, deverá ser acompanhado do comprovativo da intimação anteriormente dirigida pelo arrendatário ao senhorio no sentido de fazer cessar as atividades apontadas e, no que respeita à correções de impedimento de fruição do locado, ser acompanhado também de auto emitido pela autoridade policial ou outra equiparada, ou pela câmara municipal.<sup>12</sup>

Paralelamente às intimações referidas, que devem instruir o requerimento, o arrendatário deve ainda requerer à câmara municipal competente a realização de uma vistoria ao locado para verificação das situações invocadas, a qual possui natureza urgente, devendo ser realizada no prazo máximo de 20 dias e o respetivo auto ser emitido até 10 dias após a sua realização. Neste caso, a câmara municipal é notificada pelo SIMA para, no prazo de 20 dias, enviar o auto, suspendendo-se o processo até à sua receção. É o regime constante do n.º2 do artigo 15.º-T do NRAU.

Finalmente, o arrendatário pode ainda exigir ao senhorio, em cumulação de pedidos e aquando das intimações extrajudiciais constantes das alíneas c) a e) do n.º1 do artigo 15.º-T, o pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor de 20 euros por cada dia de atraso no cumprimento, exigível após o termo do prazo de 30 dias que o senhorio dispõe para reagir, sanção que é elevada para 50 euros com o decretamento, pelo SIMA, das injunções requeridas, e elevada em 50% (75 euros), quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 65%.

O valor correspondente à sanção pecuniária compulsória pode ser deduzido pelo arrendatário no pagamento das rendas mensais vincendas a partir da data em que a injunção é decretada, até que o cumprimento da injunção seja demonstrado pelo senhorio, através de comunicação realizada nos termos do artigo 9.º do NRAU, tudo nos termos do disposto no n.º3 e 4 do artigo 15.º-T.

<sup>12</sup> “O enquadramento desta disposição no âmbito da secção relativa ao assédio no arrendamento permite concluir que apenas as situações de assédio permitem o recurso a este processo. Essa intimação é comunicada ao senhorio (...) devendo conter a exposição dos factos em que se fundamenta (...). Não ocorrendo essa exposição dos factos, a mesma tem que se considerar ineficaz, nos termos gerais”, Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 10.ª edição, Almedina, 2020, pp. 239 e 240.

O regime da concreta tramitação processual desta injunção foi relegado para diploma próprio, nos termos do disposto no n.º5 do artigo 15.º-T, o qual devia ter sido aprovada por decreto-lei no prazo de 180 dias após a publicação da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, nos termos do disposto no artigo 15.º deste diploma.

O certo é que tal regime só recentemente foi aprovado, e com ele se veio a consumir a entrada em vigor da respectiva disciplina, através da publicação do DL 34/2021, de 14 de Maio. Ainda assim, e nos termos do disposto no seu artigo 6.º, relegou-se para mais tarde a regulamentação de diversos aspetos importantes do seu regime, os quais não foram, até à presente data publicados, ficando a sua aplicabilidade prática, também ela, relegada para o momento em que tal portaria seja publicada.

## **2. Tramitação processual da Injunção em Matéria de Arrendamento.**

A concretização do disposto no n.º5 do artigo 15.º-T do NRAU, no sentido de que o processo de injunção em matéria de arrendamento é objeto de diploma próprio, ocorreu com a recente publicação do DL n.º34/2021, de 14 de Maio, e com entrada em vigor no dia imediatamente seguinte ao da sua publicação, nos termos do disposto no artigo 7.º do DL n.º34/2021.

Este diploma procedeu à definição do regime de IMA e à regulamentação do SIMA onde aquela injunção é tramitada, nos termos do regime constante do anexo àquele DL e do qual faz parte integrante.

Porém, e de acordo com o disposto no seu artigo 6.º, a regulamentação de vários aspetos ficou dependente da publicação, no prazo de 60 dias, de portaria que regulamente vários aspetos do procedimento de IMA, designadamente quanto ao modelo e forma de apresentação do requerimento e da oposição; forma de apresentação de demais requerimentos; modo de designação, substituição e destituição do agente de execução; forma de realização de comunicações e notificações; regime de honorários e despesas do agente de execução; formas de pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento e formas de consulta do processo.

Se é certo que a falta de regulamentação do regime deste procedimento de injunção inviabiliza, por hora, o recurso a tal instrumento, o regime agora instituído no decreto-lei em análise permite, desde já, delinear alguns aspetos da sua estrutura procedimental.

O anexo a que se refere o artigo 2.º do DL 34/2021 é composto de seis capítulos, assim organizados:

- I- Injunção em matéria de arrendamento (artigos 1.º a 8.º);
- II- Ação declarativa (artigos 9.º e 10.º);
- III- Execução (artigos 11.º a 13.º);
- IV- Extinção e uso indevido do procedimento (artigo 14.º e 15.º);
- V- Outras disposições processuais (artigos 16.º a 21.º);
- VI- Custas processuais (artigos 22.º a 25.º)

Resulta do disposto no n.º2 do artigo 1.º do anexo ao DL 34/2021 que a IMA é a providência que tem por objeto conferir força executiva ao requerimento destinado a efetivar determinados direitos do arrendatário previstos no NRAU.

Trata-se de uma providência que, fora de um processo judicial, permite ao arrendatário (requerente) apresentar, por via eletrónica, um requerimento junto de uma entidade administrativa (o SIMA), a qual promoverá a notificação ao senhorio (requerido), no sentido de o mesmo se pronunciar quanto aos fundamentos invocados pelo arrendatário.

No requerimento de injunção, o requerente deve identificar os elementos constantes do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do anexo, devendo o SIMA recusar o seu recebimento com os fundamentos constantes do n.º1 do artigo 5.º, permitindo-se ao requerente, neste caso, apresentar outro requerimento ou juntar o documento em falta no prazo de 10 dias subsequentes à notificação da recusa, considerando-se o procedimento iniciado na data em que o primeiro foi apresentado.

O senhorio é notificado através de carta registada com aviso de receção, nos termos do disposto no n.º1 do artigo 6.º do anexo, podendo deduzir oposição à pretensão formulada ou demonstrar o cumprimento da intimação que constitui objeto do requerimento, dispondo do prazo de 15 dias para o efeito.

Se, depois de notificado, o requerido não deduzir oposição nem demonstrar o cumprimento da intimação, o secretário aporá no requerimento de injunção uma fórmula executória, nos termos do disposto no n.º2 do artigo 8.º do anexo, determinando-se ainda que a posterior execução do requerimento de IMA segue os termos previstos no código de Processo Civil para a execução de sentença ou injunção, não havendo lugar a oposição à execução, nos termos do n.º7 e 8 daquela disposição legal.

Deste modo, aposta que seja a fórmula executória, fica precluído o direito de oposição do senhorio à subsequente execução através de embargos de executado.<sup>13</sup>

Já se o requerido deduzir oposição (que não carece de forma articulada) ou se se frustrar a sua notificação, com manifestação expressa do requerente de que os autos sejam apresentados à distribuição, a injunção convola-se numa ação, que é decidida pelo tribunal competente.

Os trâmites processuais desta fase judicial são os que se encontram previstos nos artigos 15.º-H e 15.º-I do NRAU para o Procedimento Especial de Despejo (PED), com as necessárias adaptações, valendo o requerimento de injunção como petição e a oposição como contestação.

Assim, e nos termos das citadas disposições legais, recebido o processo, o juiz pode optar por uma de três atitudes:

- a) Convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças apresentadas, quando as considere obscuras ou omissas;
- b) Convidar as partes para, no prazo de 10 dias, apresentar novo articulado quando seja necessário assegurar o contraditório;
- c) Decidir logo do mérito da causa, nos casos em que os autos fornecem todos os elementos necessários para este efeito;
- d) Devendo a ação prosseguir, designar data para a audiência de julgamento, depois de saneado o processo, nomeadamente, decidindo-se quanto a qualquer exceção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer.

A audiência de julgamento realiza-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição e não há motivo de adiamento, salvo no caso de justo impedimento.

O juiz procurará conciliar as partes, que devem constituir mandatário judicial nesta fase nos termos do disposto no artigo 18.º do anexo do DL 34/2021, e,

---

<sup>13</sup> Sobre a constitucionalidade material de regime semelhante, por violação do princípio da proibição de indefesa no âmbito do regime previsto para o Procedimento Especial de Despejo no artigo 15.º-J, n.º6 do NRAU, o Tribunal da Relação do Porto pronunciou-se no sentido de que “Não padece de inconstitucionalidade material o artigo 15.º-J, 6, do NRAU, porque a restrição do direito de oposição à execução, fundada em título de desocupação instituído no PED quando o requerido nele não deduziu oposição, não representa um comprometimento desproporcional do princípio do contraditório e das garantias de defesa e do acesso a uma via judicial de apreciação. É ampla a liberdade do legislador infraconstitucional no que respeita ao estabelecimento de ónus, desde que asseguradas a cognoscibilidade da pendência do procedimento e as particulares cautelas na tramitação dos meios de comunicação desses ónus.” *Acórdão da Relação do Porto, de 15-12-2016, Processo n.º 2928/16.7T8PRT-B.P1*, [www.dgci.pt](http://www.dgci.pt).

uma vez alcançada, determina a extinção da instância por transação, homologando-a.

Não sendo possível a conciliação, procede-se de seguida à produção das provas, as quais são oferecidas na própria audiência, podendo cada uma das partes apresentar até três testemunhas e, bem assim, requerer a gravação da audiência, imprescindível para a hipótese de recurso ordinário quanto à matéria de facto. A prova pericial é sempre realizada por um único perito, podendo o juiz ordenar as diligências de prova que se lhe afigurem necessárias.

Finda a produção de prova, cada um dos mandatários fará uma breve alegação oral, devendo a sentença, sucintamente fundamentada, ser logo ditada para a ata.

Daqui resulta que a IMA agora aprovada destina-se a facilitar a produção de um título executivo, seja provocando a confissão tácita dos factos alegados pelo arrendatário por ausência de oposição, seja simplificando a produção de uma sentença ou a produção de um título com intervenção judicial.

Constituído o título, importa agora concretizar os seus efeitos e determinar os direitos que, a partir do mesmo, o arrendatário dispõe para a sua exequibilidade.

O título executivo que é formado no âmbito da IMA com os fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU não nos oferece dúvidas, pois o mesmo constituirá a base de uma execução posterior para pagamento de quantia certa, a qual será tramitada nos termos do que se encontra previsto nos artigos 724.º e seguintes do CPC para a execução de sentença ou injunção. É o que resulta expressamente do regime constante do n.º 7 do artigo 8.º do anexo do DL 34/2021.

As especificidades desta execução para pagamento de quantia certa encontram-se no regime constante do artigo 13.º do anexo, salientando-se a atuação oficiosa do SIMA que, por via eletrónica, remete o título executivo para o tribunal competente para a execução, juntamente com os documentos referidos no n.º 3 do artigo 13.º, valendo o conjunto destes documentos como requerimento executivo.

Porém, se os fundamentos da IMA são os previstos nas alíneas c) a e) do n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU, a determinação da exequibilidade do título formado oferece-nos maiores dificuldades.

Na verdade, a novidade do diploma agora publicado, consiste na possibilidade de o arrendatário poder apresentar, contra o senhorio, pedidos injuntivos de

prestação de facto negativo, por cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário e de prestação de facto positivo, para a correção de deficiências no locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas e bens, ou a correção de impedimentos de fruição do locado<sup>14</sup>.

Ficará então o arrendatário habilitado a proceder a obras no locado ou nas partes comuns do edifício em que aquele se integre.

Outra novidade é a previsão de uma sanção pecuniária compulsória em que o senhorio pode incorrer, caso esta seja requerida pelo arrendatário, nos termos previstos no n.º3 do artigo 15.º-T, e segundo o qual, com o decretamento da injunção, a sanção pecuniária compulsória prevista no n.º5 do artigo 13.º-B passa a ser, por cada dia de incumprimento a partir dessa data, no valor de 50 euros (75 euros se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência igual ou superior a 60%), podendo ser deduzida pelo arrendatário no pagamento das rendas mensais vincendas a partir dessa data, até que o cumprimento da injunção seja demonstrado pelo senhorio ao arrendatário nos termos do artigo 9.º do NRAU.

Com efeito, da conjugação do disposto no n.º7 do artigo 8.º do anexo do DL 34/2021, (que determina que a execução do requerimento de IMA segue os termos previstos no CPC para a execução de sentença ou injunção), e o disposto no n.º2 do artigo 12.º do mesmo diploma legal (que estabelece que o título executivo formado quanto à realização de obras, habilita o requerente a proceder a obras no locado ou nas partes comuns do edifício em que aquele se integra, as quais devem ter por base o auto da câmara municipal), coloca-se a seguinte questão: formado o título executivo nestes termos, a sentença ou injunção formada constituirá a base de uma ação executiva para prestação de facto, que o arrendatário pode promover na qualidade de exequente, através da execução prevista nos artigos 868.º e seguintes do CPC ou se, ao invés, o título formado, e na expressão legal acolhida, apenas “habilita” o arrendatário a efetuar tais obras.

Sem prejuízo de melhor entendimento e do que possa resultar da regulamentação ainda não publicada, consideramos que, nestes casos específicos de formação de título quanto a prestações de facto, o título formado habilitará o arrendatário a promover as despesas e reparações no título contempladas, legitimando-o à sua concretização, mas não lhe permite o recurso à ação executiva para prestação de facto, prevista no Código de Processo Civil.

<sup>14</sup> Rui Pinto, *Injunções em matéria de Arrendamento*, I Congresso de Direito de Arrendamento, coordenação de Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, 2019, Almedina, pp. 141 e seguintes.

Assim, habilitado que se encontre o arrendatário nos termos e nas situações apontadas, poderá o mesmo:

- a) Proceder a obras no locado ou nas partes comuns do edifício em que aquele se integre, devendo estas ter por base o auto emitido pela câmara municipal;
- b) Tendo peticionado a sanção pecuniária compulsória, pode, a partir do decretamento das injunções, deduzir do pagamento das rendas mensais vincendas e até ao cumprimento da injunção pelo senhorio, o valor correspondente a esta sanção.

Com efeito, tendo em conta a previsão do n.º2 do artigo 12.º do anexo do DL 34/2021, o legislador resume a exequibilidade deste título na expressão de que o mesmo "habilita o requerente" a efetuar as obras, sem qualquer outra previsão de exequibilidade.

Este normativo contrasta com a forma exaustiva como, na execução para pagamento do valor da compensação em dívida por realização de obras, o legislador consagrou expressamente no n.º7 do artigo 8.º e no artigo 13.º daquele diploma, a execução para pagamento de quantia certa nos moldes e com o regime consagrado nos artigos 724.º e seguintes do CPC, com algumas especificidades.

Por outro lado, as quantias devidas pelo senhorio ao arrendatário no âmbito da sanção pecuniária compulsória só lhe serão reembolsadas através da dedução desse valor no das rendas vincendas, e nunca no âmbito de uma ação executiva, nos termos em que ela se encontra prevista no CPC.<sup>15</sup>

Num rápido raciocínio prático constatamos que, aposta fórmula executória a uma IMA nos casos referidos, o senhorio, que tendo-se constituído em mora na execução das providências por um período de 30 dias, incorre no pagamento, ao arrendatário, de uma sanção pecuniária compulsória no valor de 1.500 euros, a qual pode ascender a 2.250 euros nos casos em que esta sanção é elevada em 50%, valor que, na generalidade dos casos, ultrapassará, em muito, o valor da renda mensal.

Por tal motivo, consideramos que os valores rígidos das sanções a aplicar ao senhorio são passíveis de crítica, pois desconsideram outros fatores que deviam ser considerados para o efeito do apuramento do valor da sanção a aplicar ao senhorio, designadamente a sua situação económica, o valor patrimonial tribu-

---

<sup>15</sup> Sobre as dificuldades interpretativas do regime referente à sanção pecuniária compulsória, Maria Olinda Garcia, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, Revista Julgar Online, março de 2019, p. 7.

tável do locado, o valor da renda paga pelo arrendatário, entre outros, de modo a adequar a sanção ao respetivo destinatário.<sup>16</sup>

## V. Conclusões:

Ainda que a análise dos diplomas até agora publicados permitam um relevante estudo deste procedimento, o quadro legal aplicável só se encontrará completamente definido com a portaria de regulamentação das matérias atinentes a vários aspetos do seu regime, identificados no artigo 6.º do DL 34/2021.

Só então estaremos em condições de, lançando mão das soluções que integram o Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento, avaliar a eficácia do novo regime e das respostas que o mesmo pretende assegurar.

O objetivo visado foi o de corrigir as situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, designadamente quanto à discrepância de vias de tutela ao dispor de cada uma das partes, estendendo-se ao arrendatário o essencial do mecanismo de formação de títulos executivos extrajudiciais avulsos, que até 2019 estava restringido ao senhorio para a cobrança de rendas, encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário.

No entanto, além da IMA, a Lei 13/2029 aditou também ao NRAU o n.º2 do artigo 14.º-A, nos termos do qual se faculta ao arrendatário um outro meio, mais simples e célere, que lhe permite a formação de título executivo extrajudicial.

Este título é composto pelo contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação ao senhorio, nos termos do n.º3 do artigo 22.º-C, para efeito de execução para pagamento de quantia certa, na qual pretende o reembolso coercivo das despesas por si suportadas, cujo valor será calculado em função do disposto no n.º1 do artigo 22.º-D do DL 157/2006.

Esta duplicação de meios processuais consubstancia um reforço da tutela adjetiva dos direitos do arrendatário, assumindo-se assim um paralelismo com a tutela dos direitos do senhorio.

---

<sup>16</sup> “Trata-se de um regime que nos parece extremamente desproporcionado, parecendo-nos de duvidosa constitucionalidade a possibilidade de fixação unilateral pelo arrendatário, sem qualquer apreciação judicial, de uma sanção pecuniária compulsória num valor fixo, que pode ser muito superior à própria renda que ele paga ao senhorio”, Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 10.ª edição, Almedina, 2020, pp. 241.

Porém, afigura-se-nos que o regime da injunção em matéria de arrendamento não é isento de dificuldades e críticas.

Se a intenção do legislador foi a de aumentar e agilizar o leque de meios à disposição do arrendatário para fazer valer os seus direitos, o regime consagrado nos diplomas até agora conhecidos afigura-se-nos complexo e intrincado, pressupondo uma atividade burocrática prévia, formalização de comunicações, obtenção de documentos e o cumprimento de prazos perentórios curtos, cujo incumprimento inviabiliza o sucesso deste procedimento.

No entanto, uma conclusão pode desde já retirar-se: o recurso à IMA para as finalidades a que ela se destina, poucas vezes visará reembolsar o arrendatário das despesas efetuadas com a realização de obras em substituição do senhorio, nos termos previstos.

Com efeito, salvo situações muito específicas e extraordinárias, várias ordens de razões nos permitem antecipar pouco interesse, por parte do arrendatário, em recorrer a este novo procedimento de injunção.

Acresce que, no âmbito das situações apontadas como de assédio no arrendamento que estão na base da IMA, o legislador ressalva, no n.º5 do artigo 13.º-B do NRAU, a possibilidade de o arrendatário recorrer aos demais meios judiciais e extrajudiciais ao seu dispor, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal em que o senhorio também possa incorrer.

Conclui-se que a larga disciplina que o legislador dedicou a esta matéria não parece antever uma frequência prática que a justifique, não passando de meras providências emblemáticas que, por enquanto, aparentam ser.

## VI. Bibliografia:

- Elizabeth Fernandez, *O Procedimento Especial de Despejo* (Revisitando o Interesse Processual e Testando a Compatibilidade Constitucional), in *Julgar* nº19, Revista Jurídica da Associação Sindical dos Juízes Portugueses, janeiro-abril de 2013, Coimbra Editora, págs. 73 e 74.
- Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano, volume I, 5.ª edição revista e atualizada*, 2009, Almedina.
- Jorge Pinto Furtado, *Comentários ao Regime do Arrendamento Urbano*, 2.ª edição revista e atualizada, Almedina, 2020.
- Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 10.ª edição, Almedina, 2020.

- Maria Olinda Garcia, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, Revista Julgar Online, março de 2029.
- Rui Pinto, *Injunções em Matéria de Arrendamento, I congresso de Direito de Arrendamento*, coordenação de Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, 2019, Almedina, pp. 141 e seguintes.