

J+Legal

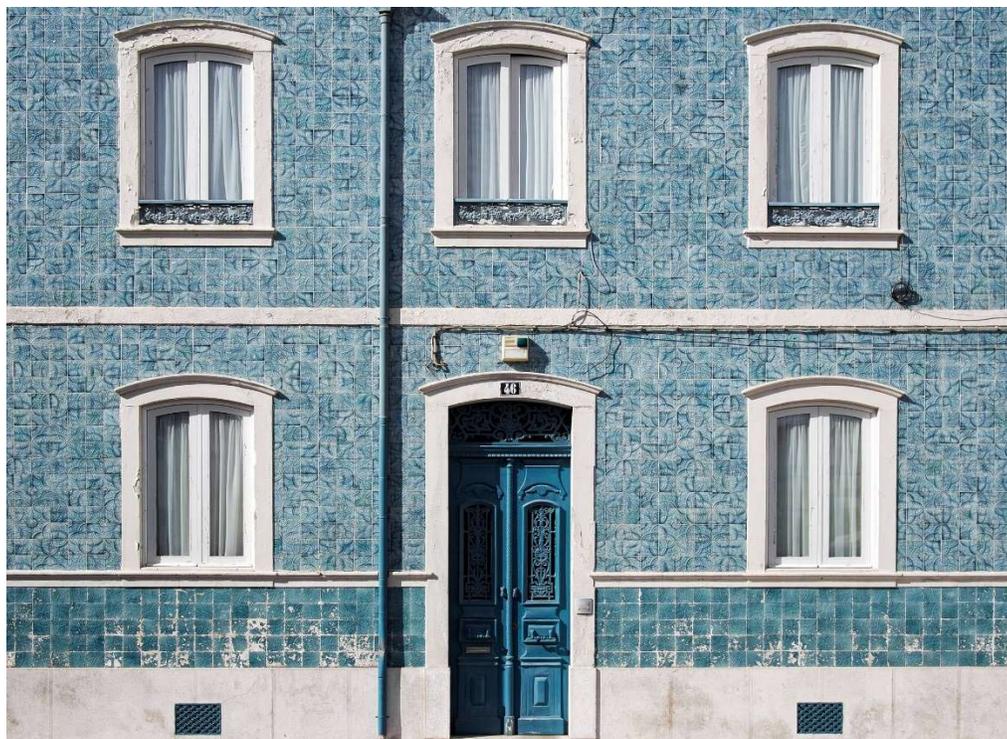
Edifício Amoreiras Square
Rua Joshua Benoliel 1, 6º C,
1250-273 Lisboa
Portugal

E.: geral@jlegal.pt
T.: (+351) 218 770 000

jlegal.pt

FLASH ALERT

Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA): A Regulamentação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento (Portaria n.º 257/2021, de 19 de novembro)



Direitos do Consumidor: Uma melhor aplicação e a modernização das regras da União Europeia em matéria de defesa dos consumidores.

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

A Portaria n.º 257/2021, de 19 de Novembro veio introduzir **novos mecanismos de correção de desequilíbrios entre arrendatários e senhorios. Visa proteger os inquilinos quando os senhorios não cumprem com alguns dos seus deveres.** O Diploma vem estabelecer:

- A forma de apresentação do requerimento de injunção em matéria de arrendamento, bem como o requerimento de oposição e demais requerimentos.
- A realização de comunicações (entre o SIMA, tribunais, mandatários judiciais, agentes de execução e oficiais de justiça), todas elas por via eletrónica.
- A disponibilização e consulta do título executivo do requerente.
- A designação, substituição, ou destituição de agentes de execução, bem como os honorários e despesas destes.
- As formas de consulta dos processos.
- As taxas de justiça.

ENTRADA EM VIGOR

Terça-feira, 30 de novembro de 2021.¹

¹ No entanto, dadas as inovações tecnológicas necessárias, algumas das normas apenas entrarão em vigor a partir de 1 de Abril de 2022, até que os serviços necessários para a plena integração tecnológica estejam consolidados. Encontrando-nos, por isso, em fase de *“regime transitório de tramitação da IMA que permite aos interessados o exercício pleno dos seus direitos.”*

Direitos do Consumidor: Uma melhor aplicação e a modernização das regras da União Europeia em matéria de defesa dos consumidores.

REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO (IMA)

O QUE É

- Meio processual para efetivar direitos dos arrendatários.
- Dota arrendatários de título executivo (para cobrança de dívidas por execução de obras em substituição do senhorio, para fazer cessar atividades, para garantir segurança de pessoas e bens ou para corrigir situações que impeçam fruir ou aceder ao imóvel arrendado ou serviços essenciais).

NOVAS REGRAS DO TÍTULO EXECUTIVO

- Permite ao Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) atribuir força de título executivo ao Requerimento de IMA, quando não houver oposição.
- O título executivo habilita o requerente a proceder a obras no locado ou nas partes comuns do edifício em que aquele se integre, mas quando a execução envolva a realização de obras, o diploma determina que devem "ter por base" o auto da câmara municipal previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).
- Caso a injunção seja decretada, o arrendatário pode exigir do senhorio o pagamento de uma sanção pecuniária por cada dia de incumprimento, a qual poderá ser agravada caso o arrendatário tenha grau de deficiência igual ou superior a 65%, ou caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos.

Lisboa, 3 de janeiro de 2022

Direitos do Consumidor: Uma melhor aplicação e a modernização das regras da União Europeia em matéria de defesa dos consumidores.

Corporate
M&A Capital
Market
Banking
Law and Tax
Labour
Litigation
Real Estate

J+Legal