



PARECER

A Ordem dos Advogados foi chamada a emitir comentários e apresentar sugestões, no passado dia 4 de março, sobre o Projeto de Decreto-Lei que procede à definição do procedimento de injunção em matéria de arrendamento (IMA) previsto no artigo 15.º T da Lei n.º 6/2006, de 27 de novembro, na sua redação atual, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e à regulamentação do Serviço Injunção Matéria de Arrendamento (SIMA), pelo ofício (ref.) n.º 283 Data: 4 MAR. 2021 POC. N.º: 3373/2020

Analisado o documento verifica-se que o mesmo procede à definição do regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento prevista no artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, e à regulamentação do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento.

O procedimento de injunção em matéria de arrendamento prevista no artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, estabelece cinco situações em que, em virtude de vicissitudes decorrentes de contratos de arrendamento, o arrendatário se torne credor de quantia certa em relação ao senhorio.

Essa quantia certa pode, então, emergir das seguintes situações:

1. Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, em caso de execução de intimação emitida ao abrigo 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, ou do n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no 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, e de cópia da intimação a que se reporta.

Temos presente o texto do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação:

“Dever de conservação

1 - ...

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a 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.

...”

Temos também presente o texto do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana:

“Obrigação de reabilitar e obras coercivas

1 - Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1, 2 ou 3, 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.

...”

Temos ainda presente o texto do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados:



“Comunicações ao senhorio

1 - ...

2 - ...

3 - A conclusão das obras é comunicada pelo arrendatário ao senhorio no prazo máximo de 30 dias, junto com a apresentação dos comprovativos das despesas realizadas e indicando:

a) O valor da compensação devida nos termos do n.º 1 do artigo seguinte;

b) O valor já deduzido por conta da compensação, previsto no n.º 2 do artigo seguinte;

c) O valor da compensação em dívida pelo senhorio, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;

d) A modalidade de pagamento da compensação em dívida, nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, e as respetivas condições de pagamento.

...”

2. Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, nos casos de reparações previstas nos n.os 1 ou 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no 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;

Temos presente o texto do artigo 1036.º do Código Civil:

“(Reparações ou outras despesas urgentes)

1. Se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas, e umas ou outras, pela sua urgência, se não compadecerem com as delongas do procedimento



judicial, tem o locatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso.

2. Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as reparações ou despesas, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador, contanto que o avise ao mesmo tempo.”

Temos também presente o texto do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados:

“Comunicações ao senhorio

1 - ...

2 - ...

3 - A conclusão das obras é comunicada pelo arrendatário ao senhorio no prazo máximo de 30 dias, junto com a apresentação dos comprovativos das despesas realizadas e indicando:

a) O valor da compensação devida nos termos do n.º 1 do artigo seguinte;

b) O valor já deduzido por conta da compensação, previsto no n.º 2 do artigo seguinte;

c) O valor da compensação em dívida pelo senhorio, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;

d) A modalidade de pagamento da compensação em dívida, nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, e as respetivas condições de pagamento.

...”

3. Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea a) do n.º



1 do artigo 13.º-B acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

Temos presente o texto do artigo 13.º-B:

“Intimação para tomar providências

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional decorrente dos atos e omissões em que se consubstancie o comportamento previsto no artigo anterior, o arrendatário pode intimar o senhorio a tomar providências ao seu alcance no sentido de:

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...”

4. Correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º-B acompanhada por auto emitido pela câmara municipal competente;

Temos presente o texto do artigo 13.º-B:

“Intimação para tomar providências

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional decorrente dos atos e omissões em que se consubstancie o comportamento previsto no artigo anterior, o arrendatário pode intimar o senhorio a tomar providências ao seu alcance no sentido de:

a) ...;



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;...”

5. Correção de impedimento da fruição do locado, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 13.º-B acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

Temos presente o texto do artigo 13.º-B:

“Intimação para tomar providências

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional decorrente dos atos e omissões em que se consubstancie o comportamento previsto no artigo anterior, o arrendatário pode intimar o senhorio a tomar providências ao seu alcance no sentido de:

a) ...

b) ...

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...”

Não cabe à Ordem dos Advogados, nesta pronúncia para comentários e sugestões tidos por conveniente, avaliar o artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006 (NRAU), a sua necessidade ou fundamentação, pois trata-se de uma norma já em vigor e que, dada a sua redação, torna oportuna e inevitável a regulação que o projetado Decreto-Lei em apreço visa proceder.



Assim, e olhando para o ANEXO ao Projeto de Decreto-Lei a que se refere o seu artigo dois – denominado Regime dos procedimentos especiais em matéria de arrendamento – verificamos que o mesmo estabelece a providência que tem por fim conferir força executiva ao requerimento destinado a efetivar os direitos do arrendatário previstos no referido artigo 15.º-T do NRAU, denominando-a de injunção em matéria de arrendamento (IMA).

A providência inicia-se com um requerimento apresentado pelo arrendatário, previsto no artigo 4.º do ANEXO, que, uma vez notificado ao senhorio, permite a este deduzir oposição nos termos do artigo 9.º, ou, se o não fizer ou fizer de forma a ter-se por não deduzida, o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento atribui-lhe força executiva.

Para a apresentação da oposição, conforme o artigo 9.º, o requerido terá um prazo de 15 dias a contar da notificação, e, não carecendo de forma articulada, terá que mencionar a existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, cuja constituição é obrigatória nos termos do artigo 19.º, n.º 1.

Embora o Projeto de Decreto-Lei não o referia, a conjugação dos artigos 40.º e 41.º do Código de Processo Civil, bem como o estabelecido na alínea a), do n.º 5, do artigo 1.º, da Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, obriga à constituição, por parte do requerido, de mandatário Advogado, ou, excecionalmente, por Advogado Estagiário ou Solicitador.

Quanto a isto, o comentário da Ordem dos Advogados é de concordância, parecendo, aliás, evidente que só assim se garante cabalmente a defesa dos direitos do requerido.



Se nisto está esta Ordem de acordo, o mesmo já não se poderá dizer da proposta desnecessidade de constituição de mandatário por parte do requerente inquilino.

Em relação ao requerente, nos termos do n.º 2 do artigo 19.º, este só tem que se fazer representar por mandatário judicial nos atos processuais subsequentes à distribuição do procedimento de injunção.

No que diz respeito ao requerimento inicial de injunção, apenas estabelece o n.º 6 do artigo 4.º, que o mesmo pode ser subscrito por mandatário judicial, bastando para o efeito a menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário.

Este diferente tratamento, de requerente e requerido, quanto ao requisito de constituição obrigatória de mandatário, merece absoluto desacordo por parte da Ordem dos Advogados, e levanta dúvidas quanto à constitucionalidade das garantias, ou falta delas, do requerente em face da importância do procedimento.

Vejamos,

No requerimento de IMA o requerente tem, obrigatoriamente que introduzir todos os dados constantes no n.º 2 do artigo 4.º, onde, para além de exaustivos dados quanto às partes e respetivos meios de notificação, é obrigado a expor sucintamente os factos que fundamentam a sua pretensão; formular um, ou vários, pedidos previstos no n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU, se for o caso com discriminação do valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas; juntar os documentos previstos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU,



consoante o pedido ou pedidos formulados; juntar o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida ou da concessão de apoio judiciário; indicar se pretende que o processo seja apresentado à distribuição, no caso de se frustrar a notificação; indicar o tribunal competente para apreciar o processo, se este for apresentado à distribuição; indicar se pretende a notificação, consoante os casos, por agente de execução, oficial de justiça ou mandatário judicial; e designar agente de execução ou oficial de justiça, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 720.º do Código de Processo Civil.

Todos estes requisitos do requerimento inicial são de elevada complexidade técnica, não ao alcance de pessoas sem sólida formação jurídica e com experiência em lides processuais, e, nos termos do n.º 3 do artigo 4.º, na pendência do procedimento de IMA não é permitida a alteração dos elementos constantes no requerimento, designadamente o pedido.

O cumprimento destes requisitos obriga ao trabalho especializado de um Advogado, ou, excecionalmente e em situações de valor reduzido, de um Advogado Estagiário ou de um Solicitador, agravado pelo facto de – se vier a ser constituído mandatário apenas em momento posterior – não poder alterar ou aditar os elementos constantes do requerimento.

Torna-se especialmente gravosa esta ausência de necessidade de constituir Advogado, ou excecionalmente Advogado Estagiário ou Solicitador, por cominar o Projeto de Decreto-Lei, no seu artigo 5.º, n.º 1, a recusa do requerimento se: não for apresentado no modelo referido no n.º 1 do artigo 4.º; se não for apresentado no SIMA; se não indicar o tribunal competente para apreciação do processo, se for apresentado à distribuição; se omitir a identificação das partes e dos elementos a que alude a alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º; se não estiver assinado; se não estiver redigido em língua portuguesa; se não tiver sido junto o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida ou da concessão de apoio judiciário, ou de ter sido



requerido ou concedido e das respetivas modalidades; ou se o pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

Posto isto, ao não estabelecer, o Projeto de Decreto-Lei, a obrigatoriedade de constituição de Advogado, ou, excecionalmente, Advogado Estagiário ou Solicitador, pelo requerente desde a apresentação do requerimento, causará dois graves perigos para o funcionamento da justiça e para o estado de direito.

Por um lado, ao não obrigar ao apoio de técnico especializado, vai colocar os requerentes, inquilinos, numa situação de fragilidade por dificuldade de cumprimento de todos os requisitos técnico-jurídicos da peça processual, o que cominará, na generalidade das vezes, na recusa do requerimento, e no conseqüente aumento de procedimentos adicionais e atrasos na justiça, que é precisamente o que o presente diploma pretendia obviar.

Por outro lado, associando a exigente complexidade técnica que o conteúdo do requerimento obriga, e que tornará evidente para muito inquilinos requerentes que, sozinhos, não terão capacidade para elaborar, ao facto de a própria lei não os obrigar à constituição de mandatário legítimo, empurrá-los-á para o tenebroso mundo da procuradoria ilícita, onde “curiosos”, com a aparência de poupança de dinheiro, os sequestrarão numa economia paralela, informal, com absoluta fuga fiscal e, nos termos da lei, criminosa.

A não obrigatoriedade de constituição de mandatário legítimo em todas as fases do procedimento em apreço, empurrará inquilinos menos diligentes, e até bem-intencionados, para um mundo de crime e fuga fiscal que o estado deve frontalmente combater e nunca, em nenhuma circunstância, promover ou incentivar.



Assim,

Considera a Ordem dos Advogados que o ANEXO a que se refere o artigo segundo do Projeto de Decreto-Lei que ora se comenta, seja alterado da seguinte forma:

No artigo 4.º, n.º 6, onde refere “...O requerimento pode ser subscrito por mandatário judicial...”, deve passar a referir “...O requerimento é subscrito por mandatário judicial...”.

No artigo 4.º, n.º 9, não deve ser incluído na versão final do Decreto-Lei, devendo ser reenumerados os números 10 e 11, para 9 e 10, respetivamente.

No artigo 4.º, n.º 6, onde refere “...Nos casos em que o requerente tenha constituído mandatário judicial no âmbito do procedimento especial de IMA, presume-se que o mesmo se mantém válido para a execução para pagamento de quantia certa...”, deve passar a referir “...O mandatário judicial constituído no âmbito do procedimento especial de IMA mantém-se para a execução para pagamento de quantia certa ...”

No artigo 14.º, n.º 1, deve ser eliminado o ii) da alínea b) do número 1, passando a i) a ficar inserida no copo único da alínea.



No artigo 14.º, n.º 2, onde refere “...os documentos referidos na subalínea i) da alínea b) do n.º 1, consoante os casos, e, se for caso disso, a procuração referida na subalínea ii) da alínea b) do n.º 1...”, deve passar a referir “...dos documentos previstos na alínea b) do número anterior...”

No artigo 14.º, n.º 3, onde refere “...os documentos referidos na subalínea i) da alínea b) do n.º 1, consoante os casos, e, se for caso disso, a procuração referida na subalínea ii) da alínea b) do n.º 1...”, deve passar a referir “...os documentos referidos na alínea b) do n.º 1, consoante os casos...”,

No artigo 19.º, onde refere “1 – No procedimento de injunção é obrigatória a constituição de mandatário judicial para a dedução de oposição deduzida pelo senhorio. 2 – As partes têm de se fazer representar por mandatário judicial nos atos processuais subsequentes à distribuição do procedimento de injunção.”, deve passar a referir “No procedimento de injunção é obrigatória a constituição de mandatário judicial, tendo as partes de se fazer representar por mandatário judicial em todos os atos processuais.”

Lisboa, 11 de março de 2021

Tiago Oliveira Silva
Vogal do Conselho Geral