

A PROPOSTA DE LEI DO ARRENDAMENTO URBANO EM PROMULGAÇÃO

No âmbito do Programa Nacional de Urbanismo e Habitação, foi aprovada pela Assembleia Nacional, no passado dia 12 de Agosto, a Lei do Arrendamento Urbano.

No âmbito do Programa Nacional de Urbanismo e Habitação, foi aprovada pela Assembleia Nacional, no passado dia 12 de Agosto, a Lei do Arrendamento Urbano ("LAU"), através da qual se pretende alargar o leque de alternativas ao acesso à habitação, bem como aumentar e diversificar a oferta.

De acordo com a Proposta de LAU que terá sido sujeita a votação pela Assembleia Nacional, a LAU irá entrar em vigor na data da sua publicação e aplicar-se-á a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados após essa data, com excepção da obrigação de fixação das rendas em moeda nacional, que também será aplicável aos contratos celebrados antes da data de publicação da LAU. Com a entrada em vigor da LAU, e sem prejuízo do acima exposto, serão revogados (i) a Lei do Inquilinato, aprovada pelo Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961 (fica, no entanto, ressalvado o previsto sobre as comissões de avaliação enquanto não for aprovada a respectiva regulamentação); (ii) os artigos 1083.º a 1120.º do Código Civil; (iii) os artigos 964.º a 997.º do Código de Processo Civil; e (iv) as demais disposições contrárias à (futura) nova lei. Relativamente às matérias que não estejam reguladas na LAU, aplicar-se-á o Código e demais legislação aplicável, com as devidas adaptações.

As alterações e inovações mais significativas da LAU traduzem-se no seguinte:

- (i) definição do conteúdo e anexos obrigatórios do contrato de arrendamento;
- (ii) obrigatoriedade de obtenção de Certificado de habitabilidade;
- (iii) obrigatoriedade de fixação das rendas em moeda nacional;
- (iv) obrigatoriedade de pagamento das rendas devidas até a efectiva restituição do locado ao senhorio;
- (v) redução do montante a pagar, a título de indemnização, em caso de mora do arrendatário no pagamento das rendas;
- (vi) possibilidade de antecipação de rendas até ao correspondente a seis meses;
- (vii) fixação do regime de actualização de rendas;
- (viii) regulação da transmissão do contrato por morte do arrendatário;

Obrigatoriedade de fixação das rendas em moeda nacional.

Possibilidade de antecipação de rendas até ao correspondente a seis meses.

- (ix) regulação do direito de preferência do arrendatário e, bem assim, do senhorio;
- (x) atribuição de um direito de representação às associações de inquilinos;
- (xi) estipulação do regime das obras; e
- (xii) regulação do regime de cessação do contrato, do qual se destaca o direito do senhorio de oposição à renovação dos contratos de duração limitada, o direito do arrendatário de revogação dos contratos de duração limitada, a todo o tempo, e o direito a um novo arrendamento.

No âmbito do regime do arrendamento para habitação, destaca-se a introdução da possibilidade de se estipularem regimes de renda livre, condicionada e apoiada, que se podem caracterizar, em traços gerais, da seguinte forma: (i) no regime de renda livre, a renda inicial e a respectiva actualização anual são estipuladas por livre negociação entre as partes; (ii) no regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder, por mês, o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do imóvel no ano da celebração do contrato (que corresponderá ao valor real do imóvel, fixado pelas comissões de avaliação); e por fim, (iii) no regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

Merece ainda destaque a possibilidade de celebração dos denominados “Contratos de Duração Limitada, nos quais é possível estipular um prazo efectivo, o qual não poderá, contudo, ser inferior a cinco anos.

Quanto ao regime de arrendamento para o comércio ou indústria, foram introduzidas diversas alterações, entre as quais se destacam: (i) a redução do montante máximo da compensação em dinheiro a pagar ao arrendatário em caso de denúncia pelo senhorio, para o correspondente a duas vezes a renda anual, (ii) a sujeição da cessão da exploração do estabelecimento comercial a documento escrito (sob pena de nulidade), sendo que o trespasse permanece sujeito a escritura pública, e (iii) a concessão, ao senhorio, de um direito de preferência em caso de trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial.

Através da presente *Newsletter* pretende-se meramente destacar as alterações e inovações da LAU que, nesta fase, se reputam mais relevantes e, por conseguinte, não pretendemos abordar todas as alterações operadas pela LAU. A presente *Newsletter* foi elaborada com base na Proposta de LAU que terá sido sujeita a votação pela Assembleia Nacional e como tal será devidamente actualizada com base no texto da nova lei que venha a ser publicado em Diário da República, o que deverá ocorrer brevemente.

No âmbito do regime do arrendamento para habitação, destaca-se a introdução da possibilidade de se estipularem regimes de renda livre, condicionada e apoiada.

Quanto ao regime de arrendamento para o comércio ou indústria, foram introduzidas diversas alterações, entre as quais se destacam: (i) a redução do montante máximo da compensação em dinheiro a pagar ao arrendatário em caso de denúncia pelo senhorio, para o correspondente a duas vezes a renda anual.

A presente Newsletxtter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Newsletxtter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto envie um email para gla.geral@gla-advogados.com.

Apartado 10572, Rua Marechal Brós Tito, 35-37, Piso 13, Fracção B, Edifício Escom, Luanda, Angola
T. (+244) 935 147 570 . F. (+244) 222 443 388 . E. geral@gla-advogados.com . www.gla-advogados.com