

A NOVA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO

A LAU entra em vigor no dia 22 de Janeiro de 2016 e aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados após essa data.

Foi publicada no passado dia 23 de Outubro, a Lei do Arrendamento Urbano, aprovada pela Lei n.º 26/15 ("LAU"), que vem regular o regime jurídico do arrendamento de prédios urbanos.

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

A LAU entra em vigor no dia 22 de Janeiro de 2016 e aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados após essa data. Não obstante, a obrigação de fixação das rendas em Kwanzas é aplicável no imediato a todos os contratos de arrendamento celebrados antes ou após essa data de entrada em vigor.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

A LAU introduz várias alterações, das quais elencamos as que se seguem:

(a) Definição do conteúdo e anexos obrigatórios do contrato de arrendamento, entre os quais se destaca e a título exemplificativo: *(i)* a indicação da natureza do direito do senhorio, quando o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios; *(ii)* a existência do Certificado de Habitabilidade; *(iii)* a inscrição na matriz predial ou a declaração de que o prédio se encontra omissos; *(iv)* a indicação dos elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando exigido por lei; *(v)* a inclusão de documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio.

(b) Obrigatoriedade de obtenção de Certificado de Habitabilidade.

Somente os edifícios ou fracções cuja aptidão para o fim pretendido seja atestada por Certificado de Habitabilidade emitido com base em vistoria realizada menos de seis anos antes da celebração do contrato podem ser objecto de arrendamento urbano. No entanto, quando os contraentes aleguem urgência na celebração do contrato, o Certificado poderá ser substituído por documento comprovativo da respectiva requisição.

A mudança de finalidade para arrendamentos comerciais deve ser sempre previamente autorizada pela autoridade administrativa competente, seja através de novo Certificado, seja por averbamento ao anterior.

A inobservância destas regras por causa imputável ao senhorio determina a sujeição do mesmo a uma multa não inferior a três meses de renda, salvo se a falta do Certificado se deva a atraso que não lhe seja imputável.

Definição do conteúdo e anexos obrigatórios do contrato de arrendamento.

(c) O prazo por defeito do arrendamento é de dois anos, excepto se outro for determinado por lei, convencionado pelas partes ou estabelecido pelos usos.

(d) **Obrigatoriedade de fixação das rendas em Kwanzas em todos os contratos.** Contudo, a LAU não esclarece qual a taxa de referência a aplicar aos contratos celebrados antes da data da sua entrada em vigor com rendas fixadas em moeda estrangeira.

(e) **Expressa previsão da obrigatoriedade de pagamento das rendas devidas até a efectiva restituição do locado ao senhorio.**

(f) **Redução do montante a pagar, a título de indemnização, em caso de mora do arrendatário** no pagamento das rendas para o correspondente ao juro legal em vigor.

(g) **Possibilidade de antecipação de rendas até ao correspondente a três meses.** No entanto, no caso de renovação ou prorrogação do contrato, não pode ser exigida pelo senhorio antecipação de renda superior a trinta dias.

(h) **Estipulação de novo regime de actualização de rendas**, com previsão dos diferentes casos em que estas podem ser anualmente actualizadas.

(i) **Regime de encargos e despesas** que as partes podem definir e cujo enquadramento deve constar do contrato de arrendamento ou aditamento escrito.

(j) **Novo limite da renda nos subarrendamentos.**

A par do limite dos 20% no subarrendamento total, prevê-se agora um limite de 10% no subarrendamento parcial. O incumprimento destes limites constitui fundamento de resolução do contrato pelo senhorio e constitui crime de especulação.

(k) **Regulação do direito de preferência do arrendatário, dos titulares a direito a novo arrendamento e, bem assim, do senhorio.**

O arrendatário tem direito de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio arrendado há mais de três anos e na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato.

O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial.

(l) **Estipulação do regime das obras**, que pode ter consequências ao nível da actualização das rendas.

(m) **Regulação do regime de cessação do contrato:**

(i) Sujeição do acordo de revogação à forma escrita em determinados casos, reconhecendo-se no entanto que a revogação efectiva, materializada na entrega do prédio ao senhorio, dispensa a forma escrita;

(ii) Casos em que o senhorio pode resolver o contrato;

(iii) O direito do senhorio de oposição à renovação dos contratos de duração limitada e nos contratos indeterminados, desde que para habitação, residência, ampliação do prédio, construção de novos edifícios ou quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável a respectiva beneficiação ou reparação.

(n) **A previsão do crime de especulação**, punível nos termos da legislação respectiva, para casos de recusa, pelo senhorio ou arrendatário sublocados da emissão dos recibos de rendas pagas, de recebimento pelo senhorio ou arrendatário sublocador de quaisquer quantias que não seja a renda devida e de recebimento, pelo arrendatário, de qualquer quantia que não lhe seja devida, pela desocupação do prédio, quando haja cessado o arrendamento e da violação dos limites de renda do subarrendamento.

FORMA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO E SUBARRENDAMENTO

Continua a ser exigida a redução a escritura pública dos arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal e dos arrendamentos sujeitos a registo - arrendamentos celebrados por mais de seis anos, respectivas transmissões e subarrendamentos, quando permitidos. A falta de escritura pública ou de registo destes últimos não obsta a que os mesmos se considerem validamente celebrados e plenamente eficazes, desde que revistam forma escrita.

A autorização do senhorio para subarrendamento deve ser dada por escrito ou em escritura pública, consoante a forma exigida para o contrato.

Obrigatoriedade de fixação das rendas em Kwanzas em todos os contratos.

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

No âmbito deste regime, 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:

(a) No regime de renda livre, a renda inicial e a respectiva actualização anual são estipuladas por livre negociação entre as partes;

(b) 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 (a fixar por diploma legal complementar) ao valor actualizado do imóvel no ano da celebração do contrato (que corresponderá ao valor real do imóvel, fixado pelas comissões de avaliação) - este regime é obrigatório nos casos previstos nos artigo 94.º, aplicando-se, ainda, no silêncio das partes, se o montante da renda a isso não se oponha;

(c) Por fim, no regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

Merece especial destaque a possibilidade de celebração dos denominados "**Contratos de Duração Limitada**", nos quais é possível estipular um prazo efectivo, o qual deverá constar do contrato escrito e não poderá ser inferior a cinco anos. Nestes contratos, o arrendatário pode denunciar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita do senhorio com antecedência mínima de noventa dias.

Estipulação do regime das obras, que pode ter consequências ao nível da actualização das rendas.

**ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO,
INDÚSTRIA OU EXERCÍCIO DE
PROFISSÃO LIBERAL**

O regime de arrendamento para o comércio ou indústria – aplicável aos arrendamentos para exercício de profissão liberal – sofreu diversas alterações, entre as quais se destacam:

(a) A redução do montante máximo da compensação em dinheiro a pagar ao arrendatário em caso de denúncia pelo senhorio (sempre que, por facto do arrendatário, o prédio tenha aumentado o seu valor locativo), para o correspondente a duas vezes a renda anual;

(b) 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

(c) A concessão, ao senhorio, de um direito de preferência em caso de trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial.



PAULO KUSSY - ANGOLA
Equation for a Falling
Body, 2012 (detalhe)
Acrílico sobre tela
170 cm x 240 cm (Díptico)
Dimensões variáveis
Obra da Coleção
da Fundação PLMJ

A presente Newsletter 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 Newsletter 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