

LAWYERS
ADVOGADOS

info@exp-legalassistance.com

Flash Informativo



Expert Legal Assistance

Lei n.º 26/15, de 23 de Outubro

Lei do Arrendamento Urbano

Lei do Arrendamento (“LAU”)

A. Introdução

No passado dia 23 de Outubro foi publicada em Diário da República a Lei do Arrendamento Urbano, aprovada pela Lei n.º 26/15, de 23 de Outubro (“LAU”), a qual vem regular o regime jurídico do arrendamento de prédios urbanos.

B. Entrada em Vigor e Âmbito de Aplicação

A LAU entra em vigor 90 dias após a sua publicação, ou seja, no dia 22 de Janeiro de 2016, e aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados após essa data.

Não obstante a LAU apenas se aplicar aos contratos novos, a partir da entrada em vigor da LAU, a obrigação de fixação das rendas em Kwanzas será também aplicável a todos os contratos de arrendamento celebrados antes dessa data.

C. Principais Alterações Introduzidas Pela LAU

As principais alterações introduzidas pela LAU podem resumir-se no seguinte:

➤ **Definição do conteúdo e anexos obrigatórios do contrato de arrendamento.**

Elementos gerais que devem constar do contrato de arrendamento:

- i. A identidade dos contraentes, através da indicação do nome completo, estado civil, naturalidade, residência e Número de Identificação Fiscal;
- ii. A identificação e localização do prédio arrendado, ou da sua parte, com referência à rua, número de polícia, bairro, comuna, município, província e número de artigo matricial;
- iii. O fim a que se destina o arrendamento;
- iv. O prazo do arrendamento;
- v. O quantitativo da renda;
- vi. A data da celebração do contrato.

Elementos que devem ser mencionados no contrato de arrendamento ou anexados ao mesmo quando o seu objecto ou o seu fim o impliquem:

- i. A identificação dos locais de uso privativo do inquilino e, se os houver, dos locais de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;
- ii. A natureza do direito do senhorio, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;
- iii. A existência do Certificado de Habitabilidade, o seu número, a data e a entidade emitente, ou, quando isso não seja possível, do documento comprovativo da respectiva requisição nos termos da lei;
- iv. O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissos;
- v. O regime de renda;
- vi. Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando exigido por lei para a fixação da renda;
- vii. A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver, o qual deve ser anexo ao contrato;
- viii. Inclusão de documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, caso contrário presumir-se-á que o imóvel foi entregue em bom estado de conservação.

➤ **Obrigatoriedade de obtenção de Certificado de Habitabilidade.**

Só podem ser objecto de arrendamento urbano 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. No entanto, quando os contraentes aleguem urgência na celebração do contrato, o Certificado poderá ser substituído por documento comprovativo da respectiva requisição nos termos da lei.

A mudança de finalidade no sentido de permitir 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.

➤ **Prazo supletivo do arrendamento urbano.**

O prazo do arrendamento urbano é de 2 (dois) anos, excepto se outro for determinado por lei, convencionado pelas partes ou estabelecido pelos usos.

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

O quantitativo da renda deve ser fixado em Kwanzas, sendo nula a cláusula pela qual se convencione o pagamento em moeda estrangeira.

A obrigação de fixação das rendas em Kwanzas aplicar-se-á também aos contratos celebrados antes da data da entrada em vigor da LAU com rendas fixadas em moeda estrangeira. No entanto, a LAU não esclarece qual a taxa de referência a aplicar a esses contratos no momento da entrada em vigor, contrariamente ao que chegou a constar da proposta de lei, que fazia referência à taxa de referência aplicada na data da publicação da Lei.

➤ **Obrigatoriedade de pagamento das rendas até à restituição do prédio.**

A LAU faz expressa referência à obrigatoriedade de o arrendatário pagar as rendas até à efectiva restituição do locado ao senhorio, mesmo que tal ocorra depois de findo ou resolvido o contrato.

➤ **Redução do montante a pagar, a título de indemnização, em caso de mora do arrendatário.**

Constituindo-se o arrendatário em mora no pagamento das rendas, o Senhorio, para além de poder exigir o valor das rendas, passa apenas a poder pedir uma indemnização correspondente ao juro legal em vigor.

➤ **Limite à antecipação do pagamento de rendas.**

É proibido aos contraentes estipularem uma antecipação do pagamento de renda superior a 3 (três) meses relativamente ao início do período a que respeita, ficando reduzida a esse limite sempre que o exceda.

No entanto, no caso de renovação ou prorrogação do contrato, não pode ser exigida pelo senhorio antecipação de renda superior a 30 dias.

➤ **Estipulação de novo regime de actualização de rendas.**

As rendas podem ser actualizadas anualmente nos seguintes casos:

- i. Por aplicação dos coeficientes legais anualmente aprovados pelo Executivo e publicados em Diário da República em Outubro do ano anterior, em todos os arrendamentos;
- ii. Por convenção das partes, nos arrendamentos para habitação sob o regime de renda livre e nos arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal com prazo superior a cinco anos ou sem prazo;
- iii. Quando o senhorio tenha sido obrigado pela autoridade administrativa competente a realizar obras no prédio;
- iv. Quando o arrendatário seja proprietário de imóvel para habitação no município em que resida;
e
- v. Por estipulação de novo montante de renda pelas partes, no decurso divergência do contrato.

O arrendatário, notificado do novo montante da renda, pode aceitar a renda proposta, recusar a nova renda, propondo uma nova – caso em que, na falta de acordo, será a renda determinada por uma comissão especial – e denunciar o contrato.

➤ **Definição do regime de encargos e despesas.**

Na falta de estipulação por escrito em contrário:

- i. Ficam a cargo do senhorio, os encargos do prédio arrendado, designadamente impostos, prémios de seguro, taxa de saneamento e exigências administrativas relativas ao asseio ou beleza do prédio e, no caso de arrendamento de fracção autónoma, as despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício e os serviços de interesse comum, designadamente limpeza de escadas, serviço de manutenção de ascensores e portaria; e
- ii. Ficam a cargo do arrendatário, as despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativamente ao prédio arrendado.

No caso de haver acordo sobre o regime dos encargos e das despesas, o mesmo deve constar do contrato ou de um aditamento escrito, assinado pelo arrendatário e, no caso de arrendamento de fracção autónoma deve, sob pena de nulidade, reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem devidamente constituídos em propriedade horizontal e especificar, nos limites do artigo 1424.º do Código Civil, as despesas a cargo do arrendatário.

➤ **Novo limite da renda nos subarrendamentos.**

Prevê-se um limite que o arrendatário não pode ultrapassar quanto à renda cobrada ao subarrendatário. O acréscimo que o arrendatário pode cobrar sobre a renda prevista no contrato de arrendamento não pode ultrapassar 20% no caso de subarrendamento total e 10% no caso de subarrendamento parcial. O desrespeito destes limites constitui fundamento de resolução do contrato pelo senhorio.

➤ **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.

➤ **Atribuição de um direito de representação às associações de inquilinos para defesa judicial dos seus membros em questões relativas à habitação.**

Não podemos deixar de referir a atribuição de legitimidade às associações de inquilinos para poderem em juízo e fora dele defenderem os interesses dos inquilinos em situações que envolvam o direito à habitação.

➤ **Estipulação do regime das obras.**

As obras podem ser classificadas em:

- i. Obras de conservação ordinária, que são aquelas que se destinam a manter o prédio arrendado nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração, as de reparação e limpeza geral do prédio arrendado e suas dependências, e as impostas pela Administração pública nos termos da lei aplicável, que visem conferir ao prédio arrendado as características apresentadas aquando da concessão do Certificado de Habitabilidade, as quais estão a cargo do Senhorio;
- ii. Obras de conservação extraordinária, que são aquelas cuja execução se torne necessária para corrigir ou suprimir vício ou defeito de construção do prédio arrendado, bem como vício ou defeito provocado por caso fortuito ou de força maior, as quais estão em princípio a cargo do Senhorio; e
- iii. Obras de beneficiação, que são todas aquelas não classificadas como de conservação ordinária ou extraordinária.

A realização de obras pode dar lugar à actualização das rendas.

➤ **Regulação do regime geral de cessação do contrato.**

Do regime geral de cessação do contrato, destaca-se o seguinte:

- i. As partes continuam a poder revogar o contrato por mútuo acordo. O acordo de revogação deve ser celebrado por escrito sempre que não seja imediatamente executado ou contenha cláusulas compensatórias ou quaisquer outras cláusulas acessórias, mas a revogação efectiva, materializada na entrega do prédio ao senhorio, dispensa a forma escrita;
- ii. O arrendatário continua a poder resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento do senhorio;
- iii. O senhorio tem direito a resolver o contrato com fundamento nos casos de falta de cumprimento por parte do arrendatário elencados no artigo 76.º. A resolução tem necessariamente de ser declarada pelo Tribunal;
- iv. O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulada nos termos do artigo 1055.º do Código Civil (a antecedência a dar depende da duração inicial do contrato ou da renovação).
- v. O senhorio tem o direito de oposição à renovação do contrato, desde que necessite do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência, quando se proponha a ampliar o prédio ou a construir novos edifícios ou quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável a respectiva beneficiação ou reparação.

➤ **A previsão do crime de especulação.**

Constitui crime de especulação, punível nos termos da legislação respectiva, a recusa, pelo senhorio ou pelo arrendatário-sublocador da emissão dos recibos de rendas pagas, o recebimento pelo senhorio ou arrendatário-sublocador de quaisquer quantias que não seja a renda devida e o recebimento, pelo arrendatário, de qualquer quantia que não lhe seja devida, pela desocupação do prédio, quando haja cessado o arrendamento.

D. Forma do Contrato e do 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.

E. Disposições Especiais do 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:

- 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 (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 artigos 94.º, aplicando-se, ainda, no silêncio das partes, se o montante da renda a isso não se oponha;
- iii. 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 5 (cinco) anos. Nestes contratos, qualquer das partes pode denunciar o contrato para o seu termo sem que a outra parte tenha direito a qualquer indemnização, podendo, ainda, o arrendatário revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita do senhorio, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

Destaque também para os casos em que é concedido o direito a um novo arrendamento (sujeito a execução específica):

- No caso de caducidade do arrendamento para habitação por cessação do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
- Caducidade do arrendamento para habitação por morte do arrendatário;

F. Disposições especiais do 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:

- i. 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;
- 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.

Para mais informações contacte-nos através de:

ELA- Expert Legal Assistance

Rua Lacerda Pintor 5

Coqueiros – Luanda

Angola

Tel. +244 936 857 991

E-mail info@exp-legalassistance.com

LAWYERS
ADVOGADOS

 Expert Legal Assistance

ANGOLA

NOTA

Este documento poderá ser actualizado de acordo com a conveniência aferida. A informação aqui contida tem carácter genérico e abstrato e tem um propósito meramente informativo relativamente aos assuntos e áreas abordadas e não tem carácter exaustivo, assim não dispensa a consulta dos diplomas legais a que se refere.

O presente documento não constitui parecer jurídico da Expert Legal Assistance ou de qualquer dos seus advogados ou colaboradores, não podendo estes ser responsabilizados pelas informações disponibilizadas.