

ARRENDAMENTO URBANO

'VELHO' DIPLOMA DE 54 ANOS JÁ NÃO SE ADEQUA À REALIDADE

Nova lei proíbe rendas em dólares e antecipações superiores a seis meses

No Relatório de Fundamentação da nova Lei do Arrendamento Urbano (LAU), Executivo justifica a instituição de um novo regime jurídico com a necessidade, entre outras, de se criar "um maior número de alternativas no acesso à habitação". Analistas aplaudem, mas há pontos onde ainda terá de haver clarificações.

FRANCISCO DE ANDRADE

A proposta de Lei do Arrendamento Urbano (LAU), aprovada na generalidade na Assembleia Nacional no passado dia 18 de Julho - e que deverá ir a votação final global no dia 12 do corrente -, obriga à fixação da renda em moeda nacional e proíbe as partes de estipularem antecipações de pagamentos por períodos superiores a seis meses.

A nova lei deixa de permitir também que se convençione o pagamento das rendas em moeda estrangeira, sendo que, se o seu valor for fixado em dólares, por exemplo, na prática deverá corresponder ao seu equivalente em kwanzas, segundo o câmbio do dia e lugar de celebração dos contratos assinados e em vigor até à data da publicação do diploma.

O exemplo prático desta situação são os contratos cele-

brados entre a Sonip, anterior gestora das novas centralidades construídas e em construção no País, e os seus inquilinos - cujos valores das rendas continuam fixados em dólares.

Entre as novidades do novo diploma, destaca-se ainda a clarificação da acção de despejo, destinada a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação. O documento estabelece que a acção de despejo não pode ser intentada no caso em que o senhorio pretenda invocar a nulidade ou anulabilidade do contrato de arrendamento, aplicando-se nestes casos as disposições gerais de direito.

Entre as alterações da acção de despejo, que na sua fase declarativa segue os termos do processo sumário, sobressai o facto de, para além do pedido de cessão do arrendamento e/ou da efectivação da cessão do mesmo, poder ainda ser formulado o

pedido de condenação do réu no pagamento de rendas vencidas ou vincendas, ou ainda de indemnização.

O réu, indica o documento, ao contestar, num período que não deve exceder oito dias, sob pena de ser condenado no pedido, pode deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização, desde que tal direito seja legalmente fundado.

No Relatório de Fundamentação da LAU, o Executivo justifica a instituição de um novo

regime jurídico do arrendamento urbano com a necessidade de se criar "um maior número de alternativas no acesso à habitação, uma maior e mais diversificada oferta, uma maior capacidade para a satisfação das necessidades existentes, uma diminuição das tensões económicas e sociais, um maior e mais sustentado equilíbrio e estabilização do mercado, e uma participação mais activa de todos os agentes económicos".

Lei desmistifica a ideia da necessidade da casa própria

Ouvido pelo *Expansão*, Miguel Eiras Antunes, *partner* da Deloitte, considera que a instituição da nova LAU, que vem substituir o Decreto n.º 43.525, de 7 de Março de 1961, aplicado de modo subsidiado por artigos do Código Civil, vem responder à necessidade de actualizar uma regulamentação que já não se adequa às alterações que o País conheceu do ponto de vista económico e social nas últimas décadas.

Encontrando-se o âmbito da referida lei alargado ao arrendamento de prédios para comércio, indústria e para o exercício de profissões liberais, Miguel Antunes refere ser no segmento habitacional que se estima haver maior impacto, em resposta ao estimado défice habitacional actual de aproximadamente 1,5

milhões de unidades, promovendo o arrendamento e desmistificando a ideia de que "o direito à habitação passa necessariamente pela compra de casa própria, nomeadamente para a população com menor poder de compra".

"A promoção do acesso à habitação é concretizada através de um conjunto de medidas das quais se destacam a limitação a um período de seis meses dos valores cobrados a título de antecipação de renda, assim como a introdução de uma disciplina exaustiva para as obras a serem realizadas em prédios arrendados, nomeadamente através da responsabilização do senhorio pela realização de obras de conservação nos referidos prédios", indica.

Por outro lado, o *partner* da Deloitte avança que a LAU vem "fomentar o aumento da oferta de habitações para arrendamento, através da minimização do risco associado aos senhorios, face à possibilidade de estipulação de prazo efectivo de duração de contratos de arrendamento (contratos de duração limitada), assim como por meio da consagração de especificidades processuais referentes a acções de despejo de inquilinos".

Desta forma, diz, prevê-se

Entre as novidades do novo diploma, destaca-se a clarificação da acção de despejo, destinada a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento



Lei vem responder à necessidade de actualizar uma regulamentação que já não se adequa às alterações que o País conheceu", diz partner da Deloitte

que o novo diploma "potencie a dinamização do mercado imobiliário angolano com a criação de alternativas ao modelo de acesso à habitação, em linha com a imperiosidade de satisfazer necessidades habitacionais da população anteriormente sem resposta, assim como, também, através da promoção do investimento do sector privado no mercado de arrendamento habitacional".

Anabela Silva, sócia do escritório Fátima Freitas Advogados, reforça a ideia, acrescentando que a nova LAU vem clarificar e sistematizar o regime jurídico do arrendamento urbano e, ainda, actualizar algumas das suas disposições, de modo a reflectir a realidade e prática corrente do mercado, sem contudo descaracterizar na essência o regime jurídico do arrendamento.

"Há melhorias claras em termos de sistematização, algumas novidades introduzidas para permitir às partes maior liberdade e autonomia de regulamentação, sem todavia alterar no essencial o regime de maior protecção dos arrendatários, em particular no arrendamento para habitação", sublinha.

Anabela Silva enfatiza ainda disposições que considera "importantes" introduzidas para assegurar um maior controlo e responsabilização dos senhorios, como são os casos

das condições de habitabilidade e obras para evitar a degradação do parque habitacional. "Alguns pontos terão de ser mais bem analisados e outros terão ficado de fora, mas, no geral, é uma alteração positiva", conclui.

Nova LAU 'pendurada' ao Código Civil

Para fonte oficial da PLMJ/GLA Advogados, vários artigos da LAU correspondem a disposições gerais relativas a aluguer que não foram revogadas, sendo, inclusive, "aplicáveis ao arrendamento urbano supletivamente", o que obrigará sempre a uma consulta do Código Civil, "pondo em causa a opção por elaborar uma lei avulsa aplicável ao arrendamento urbano, em vez de se proceder à integração desta matéria no Código Civil, conforme sucede, ainda que em parte, até então".

Para a fonte, as inovações mais significativas traduzem-se na "transmissão do contrato por morte do arrendatário, no direito de preferência do arrendatário na compra do local arrendado se o arrendamento subsistir há mais de três anos, na possibilidade de denúncia pelo senhorio nos contratos de duração limitada, na clarificação da possibilidade de o arrendatário proceder à revogação dos contratos de duração limitada a todo o tempo, na atribuição de um direito de representação às associações de inquilinos para assegurar a defesa judicial dos seus membros, no regime das obras, e no regime de actualização de rendas".

"Na LAU, é destacada a questão das obras, mas fica por se compreender se haverá fiscalização por parte de alguma entidade específica e se este regime será, efectivamente, aplicado aos arrendamentos que incidem sobre prédios degradados", aponta, recordando que o diploma se aplica apenas aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

Sobre os aspectos que ficaram clarificados na proposta de lei a fonte da PLMJ/GLA Advogados indica a clarificação dos contratos que estão sujeitos a escritura pública, o conteúdo mínimo que deve ser observado nos contratos

NOVA LEI PODERÁ PROMOVER UM AUMENTO NA ARRECADAÇÃO DE RECEITAS FISCAIS POR PARTE DO ESTADO

A nova lei do arrendamento urbano poderá promover um aumento da arrecadação da receita fiscal, pelo facto de se reforçar a necessidade de apresentação do senhorio do contrato de arrendamento na respectiva repartição fiscal, no prazo de oito dias após a celebração do contrato, admite o consultor económico Galvão Branco (ver entrevista na página 7). Numa "abordagem preliminar e não exaustiva", o especialista não perspectiva grandes alterações na aplicação do Imposto Predial Urbano (IPU). Numa sessão de esclarecimento destinada a jornalistas, realizada em Junho último, o director nacional dos Serviços Fiscais da Administração Geral Tributária (AGT), Miguel Panzo, revelou que, no ano passado, o Estado arrecadou mais de 2,5 mil milhões Kz em IPU, sendo os municípios de Luanda e de Belas os que mais potenciaram este valor. O responsável adiantou que, apesar do incremento da arrecadação de receitas do IPU, ainda existe uma margem elevada de progressão face à média africana - o peso do imposto é de 1,8% no total da receita fiscal, mas Angola regista uma média de 0,3%. No ano em curso, o OGE Revisto prevê que, dos perto de 2 biliões Kz que se esperam de receita tributária, 34,1 mil milhões Kz provirão do IPU.

Preços praticados em Luanda na venda e arrendamento de imóveis

Zona	Estado	Apartamentos		Moradias	
		Venda/m2	Arrendamento/mês/m2	Vendas / m2	Arrendamento/mês/m2
Luanda Sul / Talatona	Novo	4.500 - 7.000	4.000 - 8.500	4.800 - 8.000	7.000 - 20.000
	Usado	ND	3.500 - 7.500	ND	6.000 - 18.000
Luanda Velha / Ingombota / Marginal / Miramar / Cruzeiro	Novo	8.400 - 11.800	12.000 - 20.000	ND	ND
	Usado	4.500 - 8.000	4.000 - 13.000	ND	12.000 - 25.000
Luanda Cidade - Malanga, Alvalade, Vila Alice, Bairro Azul, Maculusso	Novo	5.500 - 9.400	9.500 - 17.000	ND	ND
	Usado	2.700 - 4.500	2.500 - 12.000	2.500 - 3.500	8.000 - 20.000
Viana	Novo	1.900 - 2.750	1.500 - 3.000	2.000 - 3.000	2.500 - 3.500
	Usado	ND	ND	ND	1.000 - 2.500
Zona Norte	Novo	2.000 - 3.500	2.500 - 4.500	ND	ND
	Usado	ND	ND	ND	ND
Camama e Benfica	Novo	1.500 - 3.500	2.000 - 4.000	2.000 - 4.500	3.000 - 4.500
	Usado	ND	ND	ND	ND

Fonte: Relatório do Mercado Imobiliário 2014 (Abacus)

de arrendamento a celebrar, que inclui os documentos que devem, obrigatoriamente, ser anexos, sendo de destacar, neste âmbito, o certificado de habitabilidade.

Ficaram ainda aclarados os regimes das obras, que "constituem uma inovação, na medida em que parecem consagrar normas transparentes e completas susceptíveis de regular, ainda que forma supletiva, questões que dificilmente são resolvidas por acordo entre as partes".

"Com excepção do regime de denúncia do contrato de duração limitada - o qual certamente suscitará diversas dúvidas na sua aplicação -, importa referir que o regime de cessação do contrato de arrendamento passou a estar regulado num único diploma, através de regras claras e, ao que tudo indi-

ca, completas e de fácil aplicação. Por exemplo, foram devidamente clarificados os fundamentos que podem ser invocados pelo senhorio para a denúncia do contrato [por tempo indeterminado]", salienta.

Entretanto, a fonte aponta também alguns aspectos que carecem de clarificação, entre os quais a actualização de rendas, que, embora esteja detalhada, "comporta algumas noções vagas, tais como o da comissão especial, quanto à fórmula de actualização de renda, quando a mesma não tenha sido efectuada anualmente, e quanto à fórmula relativa ao ajustamento e pagamento de rendas após decisão final em resultado do recurso à comissão especial.

No artigo 52.º, n.º 2 e 3, prossegue, deverá ser esclarecido o que significa o "reconhecimento do subarrendatário como tal, por parte

do senhorio", até por comparação com o "mero conhecimento", uma vez que o citado artigo, na sua redacção actual, poderá suscitar dúvidas legítimas quanto à ratificação do contrato, defendeu.

A fonte da PLMJ/GLA Advogados perspectiva que a actual conjuntura económica não favorecerá aumentos de preços nos novos arrendamentos, mas acautela que tudo dependerá dos coeficientes de actualização de rendas que venham a ser fixados, anualmente, pelos ministros que superintendem as Finanças e à habitação.

Sobre o mesmo assunto, o consultor Galvão Branco (ver entrevista na pág. 7) advoga ser ainda prematuro assegurar que os objectivos dos legisladores, através da figura jurídica dos regimes de rendas (livre, condicionada e apoiada) possam alcançar os resultados pretendidos de estabilização dos preços de arrendamento.



Principais diferenças da anterior com a nova lei do arrendamento urbano

Lei do Inquilinato (Decreto 43 525 de 7 de Março de 1961 e Código Civil)

Lei do Arrendamento Urbano

Espécies de Arrendamento

- Habituação, actividade comercial ou industrial, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.
- A transmissão temporária e onerosa da exploração de um estabelecimento comercial ou industrial é havida exclusivamente como arrendamento.
- Considera-se convencional para comércio ou indústria o arrendamento para fins relacionados com actividades sujeitas a contribuição comercial e industrial.

- Habituação, actividade comercial ou industrial, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio. Na ausência de estipulação quanto ao fim do arrendamento, só pode ser utilizado para habitação.
- Excluiu II os arrendamentos para habitação não permanente para férias, II) espaços de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas e outros fins limitados, salvo quando associados ao arrendamento de outros locais para actividades comerciais e industriais; III) arrendamento de casa habitada pelo senhorio pelo período correspondente à ausência temporária deste.

Forma e formalidades

- Por escrito. O vício de forma só pode ser invocado por uma das partes quando a falta for imputável à outra e no caso do arrendatário quando acompanhada do recibo de renda.
- Escritura pública para o caso dos arrendamentos sujeitos a registo e para os fins de comércio e indústria e profissão liberal. A falta de forma determinada nulidade do arrendamento.

- Exige forma escrita, mas a falta pode ser suprida pela exibição do recibo de renda por qualquer uma das partes.
- É exigida escritura pública para os arrendamentos sujeitos a registo e para comércio e indústria e profissão liberal, mas a consequência da falta.

Conteúdo e menções obrigatória

- Não especificado

- É detalhado o conteúdo, i.e. os elementos que devem constar obrigatoriamente do contrato (identificação do local arrendado, o fim a que se destina, o prazo, a renda e a data da celebração). São ainda especificados outros conteúdos obrigatórios, consoante o tipo de contrato. A falta não determina a invalidade ou ineficácia do contrato se os mesmos puderem ser supridos nos termos gerais e desde que os motivos determinantes de forma se mostrem satisfeitos.
- Exigência de certificado de habitabilidade - A falta determina a aplicação de uma sanção de multa ao senhorio.
- O arrendamento não habitacional de locais licenciados para habitação é nulo, sem prejuízo da aplicação da multa ao senhorio.

Prazo, renovação e denúncia

- Na ausência de prazo considera-se celebrado por 6 meses.
- Prazo máximo de 30 anos.
- Renovação automática e possibilidade de denúncia por parte do senhorio limitada.
- Arrendatário pode impedir a renovação nos prazos previstos no Código Civil.
- Renovação por prazo igual ao inicial, salvo disposição em contrário.

- Mesmos prazos. Omissão quanto ao prazo de renovação.
- É introduzida a figura do arrendamento para habitação de duração limitada, com um prazo para a duração efectiva que não pode ser inferior a 5 anos (mediante cláusula expressa do contrato). Nestes casos o senhorio pode denunciar o contrato sem o arrendatário ter direito a uma indemnização. Nestes casos o arrendatário pode denunciar nos mesmos termos e bem assim revogar o contrato a todo o tempo mediante pré-aviso mínimo de 90 dias.
- Mantém-se a protecção dos arrendatários, que podem impedir a renovação nos prazos previstos no Código Civil. O senhorio só pode denunciar nos casos previstos na lei e através de acção judicial intentada para o efeito (regime clarificado).

Renda

- Moeda portuguesa corrente.
- Antecipação não superior a 1 mês.
- Renda actualizável ao fim de 5 anos, correspondente ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz resultante da avaliação fiscal que fosse efectuada.
- Em caso de mora indemnização correspondente ao valor da renda em falta em dobro.

- Moeda nacional. É nula a cláusula que fixe a renda em moeda estrangeira.
- É fixado o câmbio para os casos em que a renda é fixada em moeda estrangeira, que se aplica aos contratos em curso.
- Antecipação não pode ser superior a 6 meses.
- Rendas devidas até à restituição do prédio.
- Actualização com base nos coeficientes publicados por portaria, por convenção das partes (arrendamento para habitação com regime de renda livre e nos contratos para habitação e comércio com prazo de duração efectiva superior a 5 anos ou quando não tenha sido fixado prazo); III) por realização de obras por parte do senhorio.
- Em caso de mora a valor da indemnização é igual ao juro legal em vigor em Angola para além do valor das rendas em atraso.
- Regimes de renda livre, condicionada e apolada (na ausência de estipulação prevê-se que se aplica o regime da renda condicionada).
- Regulamentação do depósito das rendas por parte do arrendatário.

Encargos e despesas

- Responsabilidade do Senhorio a não ser que a lei ou imponha ao arrendatário.

- As partes podem estipular por escrito, sob pena de nulidade, os termos que tiverem por convenientes, aplicando-se supletivamente as normas da lei.
- Se o contrato for omissivo ficam a cargo do senhorio (impostos, seguros, taxa de saneamento e exigências administrativas). Despesas correntes de fornecimento de bens e serviços correm por conta do arrendatário.

Obras e deterioração do locado

- Obras de conservação ordinária e extraordinária, reguladas em sede de obrigações das partes.
- Senhorio responsável pela reparação de defeitos.
- Arrendatário responsável pela manutenção e restituição do prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações lícitas decorrentes do uso normal e prudente.
- Regula regime das melhorias realizadas pelo arrendatário e respectiva renovação no fim do arrendamento.

- Clarificação e sistematização em sede autónoma.
- Obras de conservação ordinária e extraordinária, são da responsabilidade do senhorio mas podem dar lugar a actualização de renda.
- Regime da realização de obras por determinação administrativa.
- Obrigação do arrendatário reparar as deteriorações, ainda que lícitas (repondo a situação no estado em que se encontrava antes da entrega), salvo estipulação em contrário.
- Omissão quanto à melhorias.

Diversos

- Para a cessação do contrato, nos casos em que a lei não exija recurso a via judicial basta mera interpelação escrita.
- A Cessação com base em incumprimento do arrendatário tem que ser decretada pelo tribunal. A denúncia por parte do senhorio tem também de ser.
- Regulada a acção de despejo. É sempre admissível recurso para o Tribunal Superior independentemente do valor da causa.
- Direito de representação das associações de inquilinos (legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas a habitação, quando expressamente autorizadas pelos interessados).
- Regulado o diferimento das deslocações por parte do arrendatário no fim do arrendamento.
- Direito de preferência do arrendatário na compra do local arrendado se o arrendamento subsistir há mais de 3 anos.
- Introdução do crime de especulação para os casos de recusa de emissão de recibo de renda, recepção de outro quantum que não a renda ou pagamento de outros quantos ao arrendatário pela desocupação do locado, quando tenha cessado o arrendamento.