

Nova Lei do Arrendamento Urbano *Flash Informativo*

Foi publicada, no passado dia 23 de Outubro de 2015, a nova Lei do Arrendamento Urbano, aprovada pela Lei n.º 26/15 de 23 de Outubro que entrará em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação e será aplicável a todos os contratos celebrados após a sua data de entrada em vigor.

A referida lei veio introduzir alterações significativas ao regime jurídico do arrendamento urbano angolano, das quais destacamos as seguintes:

- I. Especificação dos elementos que deverão constar do contrato de arrendamento, designadamente, quanto ao fim do mesmo, estabelecendo-se que, na ausência de menção do seu fim, o imóvel só poderá ser utilizado para fins habitacionais;
- II. Obrigatoriedade de escritura pública para os contratos de arrendamento urbano para fins de comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, bem como para os contratos com duração superior a 6 (seis) anos, que devam ser sujeitos a registo;
- III. Apenas podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou as suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido seja atestada por Certificado de Habitabilidade, emitido pela autoridade administrativa competente;

- IV. Previsão de um prazo supletivo de duração de 2 (dois) anos para o arrendamento e limitação da duração do arrendamento a um prazo de 30 (trinta) anos;
- V. O montante da renda deve ser fixado em moeda nacional, sendo nula a cláusula que preveja o pagamento em moeda estrangeira;
- VI. No caso de mora do inquilino, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização calculada à taxa de juro legal em vigor;
- VII. Possibilidade de actualização das rendas, designadamente, por aplicação dos coeficientes legais anualmente aprovados ou por convenção das partes nos contratos de arrendamento para habitação celebrados em regime de renda livre, bem como nos arrendamentos destinados ao comércio, indústria ou profissão liberal em que tenha sido estipulado um prazo de duração efectiva superior 5 (cinco) anos ou quando não tenha sido convencionado qualquer prazo;
- VIII. No subarrendamento, a autorização do senhorio deve ser dada por escrito ou ser feita por escritura pública, consoante a forma exigida para o contrato;

- IX. Previsão do direito de preferência a favor do inquilino, quer no arrendamento de duração indeterminada, quer no arrendamento com prazo certo, na compra de prédio arrendado há mais de 3 (três) anos ou na celebração de novo contrato de arrendamento em caso de caducidade do contrato;
- X. Aperfeiçoamento dos procedimentos relativos à acção de despejo;
- XI. Possibilidade de celebração de contratos de duração limitada nos contratos de arrendamento para fins habitacionais com a duração mínima de 5 (cinco) anos, podendo o senhorio denunciar o contrato no seu termo sem pagamento de indemnização ao inquilino.

EDUARDO VERA-CRUZ ADVOGADOS

Rua Rainha Ginga, Piso Intermédio
Ginga Business Center, Luanda
Angola
evc@evc.co.ao

**F. CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL**

Av. da Liberdade, 249, 1º
1250 - 143 Lisboa
Portugal
fcb@fcblegal.com

Avenida da Boavista, 3265 – 2.8
4100-137
Portugal
porto@fcblegal.com

Rua de Santo António, 2A – 1º
8000 - 283 Faro
Portugal
algarve@fcblegal.com

Calle Fray Juan Gil, 5 Bajo
28002 Madrid
Spain
madrid@fcblegal.com

AG ADVOGADOS

Avenida Vladimir Lenine, n.º 174 – 1.º
Edifício Millennium Park
Maputo
Moçambique
mozambique@fcblegal.com