

OPINIÃO

LEGISLAÇÃO



Patrícia Barbeitos

Advogada do escritório Fátima Freitas Advogados

Nova vida no arrendamento urbano?

Entrou em vigor no dia 21 de Janeiro o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), que revoga expressamente a lei em vigor (conhecida por 'Lei do Inquilinato') e algumas disposições do Código Civil. Importa assim fazer uma avaliação, ainda que sumária, de algumas novidades introduzidas e das questões que as mesmas suscitam.

O RAU aplicar-se-á apenas aos contratos de arrendamento urbano celebrados após a sua entrada em vigor, mantendo-se os contratos já celebrados sujeitos à referida Lei do Inquilinato. Uma excepção será, porém, a moeda em que deve ser fixada e paga a renda. Com efeito, o RAU prevê a obrigatoriedade de fixação e pagamento da renda em kwanzas, dispondo que a cláusula pela qual se convence o pagamento da renda em moeda estrangeira é nula, sem prejuízo da validade do contrato. Acrescenta, todavia, que os contratos de arrendamento já celebrados deverão ajustar-se àquela obrigação, com efeitos à data da entrada em vigor do RAU, o que indica que o legislador terá querido que a obrigação de estipulação e pagamento da renda em kwanzas fosse universal e aplicável independentemente da data da celebração do contrato. O impacto e alcance desta alteração são evidentes. Outra novidade é a previsão de um conteúdo mínimo para o contrato de arrendamento, designadamente quanto à identificação das partes e do imóvel, finalidade e prazo do arrendamento, existência de certificado de habitabilidade, o seu número, data e a entidade emitente, quantificação da renda e data de celebração. A importância do certificado de habitabilidade e a sua utilidade enquanto instrumento de política urbanística são de realçar, procurando-se disciplinar a utilização dos imóveis em conformidade com o uso autorizado e fim a que se destinam. A actualização de rendas com recurso a coeficientes a determinar e publicar anualmente pelo Executivo e a agilização processual das acções de despejo são também novidades a destacar.

Uma regra importante respeita à proibição da antecipação do pagamento de rendas superior a três meses. Embora se aumente o número de rendas que podem ser pagas antecipadamente (ao abrigo da Lei do Inquilinato não era possível a antecipação superior a um mês), o RAU mantém restrições e fixa um limite que, ainda assim, é inferior à prática comum (que desconsiderava a proibição, sendo comum a convenção de pagamento de vários meses/anos de renda antecipadamente). Desconhecemos se alguma vez um tribunal angolano se pronunciou sobre esta matéria, mas veremos se, no futuro, a prática será alterada.

O RAU introduz também uma nova regra relativa à possibilidade de celebração de contratos de arrendamento para habitação com uma duração limitada mínima de cinco anos, que o senhorio pode denunciar para o seu termo (impedindo a sua renovação automática), sem obrigação de indemnização do arrendatário. Embora o regime possa suscitar dúvidas, consideramos que a duração mínima dos contratos de arrendamento para fins habitacionais continua a poder ser fixada pelas partes, aplicando-se, na falta de previsão, o prazo supletivo de dois anos. O prazo de cinco anos aplicar-se-á apenas aos contratos de duração limitada ou efectiva, que permitem ao senhorio pôr termo ao



A partir de agora, há, seguramente, nova vida no Arrendamento Urbano em Angola. Veremos como será vivida

arrendamento no fim do prazo, mas que, em contrapartida, conferem aos inquilinos o direito de revogar os mesmos a todo o tempo, mediante determinado pré-aviso. O regime destes contratos suscita também questões quanto aos prazos de denúncia aplicáveis, uma vez que o RAU é omissivo a este respeito, mas serão de aplicar os prazos supletivos previstos no Código Civil.

Por último, o RAU veio introduzir maior flexibilização quanto aos requisitos de forma e consequências da sua inobservância. Manteve, porém, a exigência de celebração de escritura pública para os arrendamentos sujeitos a registo e para os arrendamentos para fins comerciais, industriais e para o exercício de profissões liberais, não obstante a prática generalizada de não observância daquela forma prevista na lei em vigor até agora. Esta opção do legislador é significativa e a prática terá que ser (re)ajustada, pois a inobservância da forma determina a nulidade do contrato e deixam de valer os argumentos do desuso e da prática corrente. Veremos como o mercado se ajusta, mas será, sem dúvida, um desafio a seguir com atenção, já que a necessária intervenção de notário introduz uma maior exigência a nível da documentação e controlo dos contratos. Há, seguramente, nova vida no Arrendamento Urbano. Veremos como será vivida.