



# DIÁRIO DA REPÚBLICA

ÓRGÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE ANGOLA

Preço deste número - Kz: 130,00

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncio e assinaturas do «Diário da República», deve ser dirigida à Imprensa Nacional - E.P., em Luanda, Rua Henrique de Carvalho n.º 2, Cidade Alta, Caixa Postal 1306, www.impresanacional.gov.ao - End. teleg.: «Imprensa».	ASSINATURA		O preço de cada linha publicada nos Diários da República 1.ª e 2.ª série é de Kz: 75.00 e para a 3.ª série Kz: 95.00, acrescido do respectivo imposto do selo, dependendo a publicação da 3.ª série de depósito prévio a efectuar na tesouraria da Imprensa Nacional - E. P.
		Ano	
	As três séries	Kz: 611 799.50	
	A 1.ª série	Kz: 361 270.00	
	A 2.ª série	Kz: 189 150.00	
A 3.ª série	Kz: 150 111.00		

## Lei n.º 26-15, de 23 de Outubro – Lei do Arrendamento Urbano

O Decreto n.º 43.525, de 7 de Março de 1961 e o Código Civil que constituem as leis básicas que estabelecem o regime jurídico do arrendamento urbano em Angola, encontram-se desactualizados e desajustados à realidade constitucional e económico-social.

Há, por isso, necessidade de se actualizar os referidos Diplomas Legais e adequá-los à actual realidade constitucional e económico e social e por esta via concretizar-se o direito à habitação e à qualidade de vida enquanto direito programático;

Havendo necessidade de se repor o equilíbrio contratual entre os contratantes e por esta via garantir um maior número de alternativas no acesso à habitação;  
Nestes termos, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 165.º e da alínea d) do n.º 2 do artigo 166.º, ambos da Constituição da República de Angola, a Assembleia Nacional aprova a seguinte:

### LEI DO ARRENDAMENTO URBANO CAPÍTULO I Arrendamento Urbano em Geral

#### SECÇÃO I Disposições Gerais

#### ARTIGO 1.º (Objecto e âmbito)

1. Apresente Lei regula o regime jurídico do arrendamento de prédios urbanos, sem prejuízo das disposições do Código Civil e outras leis afins.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, artigo 4.º, artigo 6.º, artigo 23.º, artigo 25.º, artigo 29.º, artigo 53.º a artigo 58.º, artigo 86.º a artigo 90.º, artigo 98.º a artigo 100.º, artigo 103.º e artigo 104.º, a presente Lei não se aplica:
  - a) Aos arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de

vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;

b) Aos arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente à ausência temporária deste;

c) Aos arrendamentos de espaços não habitáveis para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio, indústria ou exercício de profissão liberal;

d) Aos arrendamentos sujeitos a legislação especial.

## ARTIGO 2.º (Noção)

Arrendamento urbano é o contrato pelo qual um dos contratantes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante o pagamento de uma renda.

## ARTIGO 3.º

(Arrendamentos mistos)

1. Envolvendo o contrato uma parte urbana e uma parte rústica, só se considera como urbano o arrendamento se a parte urbana for de valor superior à rústica.
2. Para efeitos do número anterior, atende-se ao valor que resulta da matriz predial ou, na falta ou deficiência desta, à renda que os contratantes tiverem atribuído a cada uma das partes e na falta de discriminação, procede-se a avaliação de acordo com o disposto no artigo 568.º e seguintes do Código de Processo Civil.

## ARTIGO 4.º

(Finalidade do contrato)

1. O arrendamento urbano pode ter como finalidade a habitação, a actividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outro fim similar lícito do prédio.
2. Quando nada se estipule, o inquilino só pode utilizar o prédio para habitação.

## ARTIGO 5.º

(Arrendamento com pluralidade de fins)

Quando um prédio urbano for arrendado para fins diferentes sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo, podendo ser decretado o despejo de uma parte arrendada para determinado fim e manter-se o da parte destinada a outro fim, determinando-se o valor da parte subsistente do contrato de harmonia com os critérios estabelecidos no n.º 2 do artigo 3.º da presente Lei.

## ARTIGO 6.º

(Alterações lícitas)

- 1. É lícito ao inquilino realizar pequenas alterações no prédio arrendado, quando elas se tomem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.
  2. As alterações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo inquilino, repondo a situação em que se encontrava no acto da entrega pelo senhorio, antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

## ARTIGO 7.º

(Direito de representação das associações de inquilinos)

- 
- As associações de inquilinos, constituídas nos termos da Lei das Associações, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas à habitação. SECÇÃO n Formação do Contrato

ARTIGO 8.º

(Forma)

1. O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.
2. Devem ser reduzidos à escritura pública:
  - a) Os arrendamentos sujeitos a registo;
  - b) Os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.
3. No caso previsto no n.º 1 do presente artigo, a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda.
4. No caso previsto na alínea a) do n.º 2 do presente artigo a falta de escritura pública ou de registo não impede que o contrato se considere validamente celebrado e plenamente eficaz desde que tenha sido observada a forma escrita.

ARTIGO 9.º

(Arrendamentos sujeitos a registo)

- Estão sujeitos a registo os arrendamentos por mais de seis (6) anos, bem como as respectivas transmissões e subarrendamentos, quando permitidos.

ARTIGO 10.º

(Conteúdo)

- 1. Do contrato de arrendamento urbano deve constar:
    - a) A identidade dos contratantes, através da indicação do nome completo, estado civil, naturalidade, residência e Número de Identificação Fiscal;
    - b) A identificação e localização do prédio arrendado, ou da sua parte, com referência à matrícula, número de polícia, bairro, comuna, município, província e número de artigo matricial;
    - c) O fim a que se destina o arrendamento;
    - d) O prazo do arrendamento;
    - e) O quantitativo da renda;
    - f) A data da celebração do contrato.
  2. O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, também, quando o seu objecto ou o seu fim o implicarem:
    - a) 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;
    - b) 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;
    - c) A existência do Certificado de Habitabilidade, o seu número, a data e a entidade emitente;
    - d) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa;
    - e) O regime de renda;
    - f) Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando esse elemento seja exigido por lei para a fixação da renda;
    - g) A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;
    - h) Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei ou pretendidas pelos contratantes.
  3. Salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos

n.º 1 e 2 do presente artigo não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais do Direito Civil e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

4. Deve ser anexado ao contrato e assinado pelas partes o regulamento da propriedade horizontal, se o houver, e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, de acordo com a tabela a ser aprovada aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1.043.º do Código Civil.

5. Aos contratos de arrendamento que, sem prévia negociação individual, os proponentes ou destinatários indeterminados se limitem a subscrever ou a aceitar, bem como às cláusulas inseridas em contratos individualizados cujo conteúdo, previamente elaborado, o destinatário não pode influenciar, é ainda aplicável o disposto na Lei sobre as Cláusulas Gerais dos Contratos.

#### ARTIGO 11."

##### (Certificado de Habitabilidade)

1. Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado por Certificado de Habitabilidade, emitido pela autoridade administrativa competente, mediante vistoria realizada menos de seis anos antes da celebração do contrato.

2. Quando os contratantes aleguem urgência na celebração do contrato, o certificado referido no número anterior pode ser substituído por documento comprovativo de o mesmo ter sido requerido, em conformidade com o direito à utilização do prédio nos termos legais e com antecedência mínima requerida por lei.

3. 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.

4. A existência de Certificado de Habitabilidade ou, quando isso não seja possível, do documento comprovativo do mesmo ter sido requerido deve ser referida no próprio texto do contrato, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 10º da presente Lei, não podendo ser celebrado qualquer contrato de arrendamento sem essa menção.

5. A inobservância do disposto nos n.ºs 1, 2 ou 3 do presente artigo, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma multa não inferior a três (3) meses de renda, salvo quando a falta do Certificado de Habitabilidade se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

#### SECÇÃO in

##### Prazo do contrato

##### ARTIGO 12.º (Prazo supletivo)

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

##### ARTIGO 13." (Duração máxima)

A duração máxima do arrendamento urbano é de trinta (30) anos, considerando-se reduzido a este limite quando estipulado prazo superior.

#### SECÇÃO IV Obras

##### ARTIGO 14.º (Tipos de obras)

- Nos prédios urbanos, e para efeitos da aplicação do disposto na presente Lei, podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

- **ARTIGO 15.º (Obras de conservação ordinária)**

- 1. Obras de conservação ordinária são aquelas que se destinam, a manter o prédio arrendado nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.
  2. São ainda obras de conservação ordinária, as seguintes:
    - a) A reparação e limpeza geral do prédio arrendado e suas dependências;
    - b) As obras 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;
  3. Ficam ressalvados todos os direitos que o senhorio e o inquilino tenham perante terceiros.
  4. A realização das obras referidas no n.º 1 deste artigo dá lugar à actualização das rendas regulada nos artigos 46.º e 47.º da presente Lei.
  5. As obras de conservação ordinária estão a cargo do senhorio, sem prejuízo do disposto no artigo 1043º do Código Civil e no artigo 6º da presente Lei.

- **ARTIGO 16.º (Obras de conservação extraordinária)**

- 1. As obras de conservação extraordinária são aquelas cuja execução se tome 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.
  2. As obras de conservação extraordinária e de beneficiação ficam a cargo do senhorio quando, nos termos das leis administrativas em vigor, a sua execução lhe seja ordenada pela autoridade administrativa competente ou quando haja acordo escrito das partes no sentido da sua realização, com discriminação das obras a efectuar.
  3. A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas regulada nos artigos 46.º e 47.º da presente Lei.
  4. Ficam ressalvados todos os direitos que o senhorio e o inquilino tenham perante terceiros.

- **ARTIGO 17.º (Obras de beneficiação)**

- São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos artigos 15.º e 16.º da presente Lei.

- **ARTIGO 18º (Depósito para obras)**

- 1. Se, depois de notificado pela autoridade administrativa competente, o senhorio não iniciar, dentro do prazo fixado na notificação, as obras de conservação ordinária que legalmente estejam a seu cargo, tem o inquilino direito de depositar, nos termos do artigo 31.º, à ordem do senhorio, a parte da renda correspondente ao aumento de um duodécimo por mês, do produto resultante da aplicação da taxa da renda condicionada ao custo total das obras.
  2. O depósito só pode ser levantado pelo senhorio mediante a apresentação de documento no qual conste uma declaração da autoridade administrativa competente que confirme a conclusão das obras.
  3. Quando, nos termos do artigo 21.º ou do artigo 22º, as obras em falta sejam realizadas pelo próprio inquilino ou pela autoridade administrativa competente, o depósito reverte, por conta das despesas, a favor de quem as tenha efectuado.

- **ARTIGO 19.º (Execução de obras pelo inquilino)**

- 
- 1. Se o senhorio não realizar, no prazo que tiver sido fixado pela autoridade administrativa competente, as obras de conservação ou beneficiação que estejam a seu cargo e exigidas pelo fim ou fins a que o prédio arrendado se destina, pode o inquilino fazê-la ou mandar fazê-las por conta daquele, sendo os custos das obras deduzidos das rendas.
  2. No caso previsto no número anterior, o inquilino deve obter previamente, junto da autoridade administrativa competente, um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.
  3. Havendo pluralidade de inquilinos, o disposto nos números anteriores, relativamente às partes comuns, depende do consentimento, da maioria absoluta dos inquilinos, ficando os restantes vinculados.

•  ARTIGO 20.º (Reparações ou outras despesas urgentes)

•

- 1. Se o senhorio estivei' em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas, e umas e outras, pela sua urgência, não se compadecerem com as delongas do procedimento judicial, tem o inquilino a possibilidade de fazê-las ou mandá-las fazei' extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso pelos meios ordinários, ficando livre ao senhorio o direito de discutir a necessidade, urgência e o custo das obras.
  2. Quando a urgência, não consinta qualquer demora ou adiamento, o inquilino pode fazei' as reparações ou despesas também com direito de reembolso, independentemente de mora do senhorio, contando que o avise imediatamente, por carta registada ou por correio electrónico, se possível.

•  ARTIGO 21.º (Reembolso do inquilino)

•

- Quando o inquilino execute as obras ao abrigo dos artigos 19º e 20º da presente Lei e enquanto não estiver integralmente reembolsado das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10% destinados a despesas de administração de condomínio, apenas é obrigado a pagar ao senhorio 30% da renda vigente à data da notificação ao senhorio para a execução das referidas obras.

•  ARTIGO 22.º (Execução administrativa)

•

- 1. As autoridades administrativas competentes podem determinar a realização de obras coercivas, procedendo ao despejo nos termos da lei, ocupando o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras.
  2. Sem prejuízo do disposto na presente Lei, a execução administrativa de obras em prédios arrendados está sujeita à legislação em vigor.
  3. Enquanto estiverem a decorrer as obras o inquilino será realojado nos termos da legislação aplicável.
  4. Durante a execução da obra, o contrato de arrendamento suspende-se até à sua conclusão.
  5. Na falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução administrativa referida no presente artigo, a autoridade administrativa que haja realizado deve proceder à respectiva cobrança coerciva por via judicial.
  6. Para efeitos do disposto no número anterior, tem força de título executivo a certidão passada pelos serviços administrativos competentes de onde conste o quantitativo global das despesas em dívida.
  7. Enquanto se mantiver o anendamento, apenas respondem pela dívida exequenda e respectivos juros as rendas vencidas desde a notificação prevista no n.º 1 do artigo 19º até integral reembolso das rendas vincendas.

•  SECÇÃO V Renda







sobre a impugnação da consignação em depósito.

2. Quando o senhorio pretenda resolver o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve, no entanto, ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de quinze (15) dias contados da comunicação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de sete (7) dias contados da comunicação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.

3. O processo de depósito é apensado ao da acção de despejo.

• **ARTIGO 34.º (Levantamento de depósito pelo senhorio)**

• 1. O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito particular em que declare que não o impugnou nem o pretende impugnar.

• 2. O documento referido no número anterior deve ser assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.

• **ARTIGO 35º (Necessidade de decisão judicial)**

• 1. O depósito impugnado pelo senhorio e o depósito realizado condicionalmente pelo inquilino, nos termos do artigo 1042º, n.º 2 do Código Civil, só podem ser levantados após decisão judicial e de harmonia com ela.

• 2. O depósito condicional de rendas e da indemnização legal pode ser levantado na sua totalidade pelo senhorio, à custa do inquilino, caso se prove a falta de pagamento de rendas.

• 3. Quando não seja feita a prova referida no número anterior, o senhorio apenas tem direito às rendas, podendo o inquilino levantar o restante à custa daquele.

• **ARTIGO 36º (Falsidade da declaração do depósito)**

• Se o senhorio declarar falsamente, por escrito, que não impugnou o depósito nem o pretende impugnar, a fim de levantar as quantias depositadas, a impugnação fica sem efeito, incorrendo o senhorio em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal consoante ao crime de falsas declarações.

• **SUBSECÇÃO m Actualização de Rendas**

• **ARTIGO 37.º (Regra geral)**

• 1. A actualização de rendas é permitida nos casos previstos na presente Lei e pela forma nela regulada.

• 2. O disposto no número anterior não impede que os contratantes, no decurso da vigência do contrato, estipulem um novo montante de renda.

• **ARTIGO 38º (Casos de actualização)**

• 1. As rendas podem sofrer actualizações nos seguintes casos:

a) Por aplicação dos coeficientes legais anualmente aprovados pelo Executivo para os diversos tipos de arrendamento, nos termos do artigo seguinte;

b) Por convenção dos contratantes, nos contratos de arrendamento para habitação celebrados sob o regime de renda livre, bem como nos arrendamentos destinados ao comércio, indústria ou exercício de profissão liberal em que tenha sido estipulado um prazo de duração efectiva superior a cinco (5) anos ou quando não tenha sido convencionado qualquer prazo;

- c) Quando o senhorio tenha sido obrigado pela autoridade administrativa competente a realizar obras de conservação extraordinária ou de beneficiação;
  - d) Quando o inquilino seja proprietário de imóvel para habitação no município em que reside.
2. No caso previsto na alínea c) do número anterior, o senhorio pode proceder a um aumento de renda correspondente, por mês.

• **ARTIGO 39.º (Coeficientes de actualização)**

- 
- 
- 
- 1. Os coeficientes de actualização de rendas dos diversos tipos de arrendamento são aprovados anualmente pelo Executivo e o referido diploma legal publicado em Diário da República no mês de Outubro do ano anterior a que respeita.
- 2. Os coeficientes aprovados podem ser iguais ou diferentes para cada tipo de arrendamento ou regime de renda, devendo ser fixados entre outros critérios, tendo em conta a variação do índice de preços no consumidor, sem habitação e correspondente aos últimos doze (12) meses para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, determinados pelo Instituto Nacional de Estatística.

• **ARTIGO 40.º (Nova renda)**

- 
- 
- 
- 1. O senhorio interessado na actualização anual da renda deve comunicar por escrito ao inquilino, com a antecedência mínima de sessenta dias, o novo montante e os factores relevantes utilizados no seu cálculo, designadamente o coeficiente aplicado.
- 2. A nova renda considera-se aceite quando o inquilino não discorde nos termos do artigo 43.º da presente Lei e no prazo nele fixado.

• **ARTIGO 41.º (Periodicidade das actualizações)**

- 
- 
- 
- 1. A primeira actualização pode ser exigida um ano após a data do início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.
- 2. A não actualização de rendas não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas os coeficientes respectivos podem ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de dois (2) anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

• **ARTIGO 42.º (Não aceitação pelo inquilino)**

- 
- 
- 
- 1. O inquilino pode recusar a nova renda indicada nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da presente Lei, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.
- 2. A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação e da indicação do montante que o inquilino considera correcto, deve ser comunicada ao senhorio por escrito, no prazo de quinze (15) dias contados da recepção da comunicação de aumento.
- 3. O senhorio, no prazo de quinze (15) dias contados da recepção da comunicação de recusa, pode rejeitar o montante indicado pelo inquilino através de comunicação escrita a este endereçada.
- 4. Se o senhorio não se pronunciar ou se o fizer preterindo as formalidades legais, ter-se-á por aceite o montante indicado pelo inquilino.

• **ARTIGO 43.º (Denúncia do contrato por não aceitação do**

aumento de renda)

-

- O inquilino que não concorde com a nova renda pode ainda denunciar o contrato desde que o faça até quinze (15) dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda, mês esse pelo qual apenas deve pagar a renda antiga.

- **ARTIGO 44.º (Recurso a comissão especial)**

- 1. Quando o senhorio rejeite o montante indicado, nos termos do n.º 3 do artigo 42.º da presente Lei o inquilino pode, nos quinze dias subsequentes à recepção da comunicação de rejeição, requerer a fixação definitiva do aumento devido a uma comissão especial, cuja composição e forma de funcionamento são definidas por diploma legal complementar.

- 2. À comissão referida no número anterior aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

- 3. A renda anterior mantém-se até à decisão final, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

- **ARTIGO 45.º (Ajustamento e pagamento de rendas)**

- 1. Nos meses imediatamente subsequentes à decisão final, deve proceder-se aos eventuais acertos relativos às rendas vencidas.

- 2. O pagamento dos acertos referidos no número anterior, faz-se em prestações mensais, cujo montante não deve exceder metade da renda mensal actualizada.

- **ARTIGO 46º (Actualização por obras)**

- 1. O senhorio que haja sido obrigado pela autoridade administrativa competente a realizar obras de conservação ordinária ou extraordinária do prédio, pode exigir do inquilino um aumento de renda consoante, por mês.

- 2. A actualização referida no número anterior é exigível apenas subsequente ao da conclusão das obras e incorpora-se na renda para todos os efeitos, designadamente para o cálculo das actualizações anuais previstas no artigo 40.º e seguintes da presente Lei.

- 3. O disposto no presente artigo não impede a possibilidade do acordo referido no artigo seguinte.

- **ARTIGO 47.º (Obras realizadas por acordo)**

- 1. Quando as obras sejam realizadas por acordo dos contratantes, pode ser livremente estipulado entre eles um aumento de renda compensatório.

- 2. A nova renda acordada e uma referência às obras realizadas, com indicação do seu custo, devem constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

- **SECÇÃO VI Obrigações do Senhorio e do Inquilino**

- **ARTIGO 48º (Enumeração geral das obrigações)**

- Sem prejuízo das obrigações previstas na presente Lei e nos artigos 1031.º a 1046.º do Código Civil, o senhorio e o inquilino respondem por todas as obrigações a que se sujeitaram no contrato e que não ofendem quaisquer disposições legais de carácter imperativo.

- **SECÇÃO VII Encargos e Despesas**

- **ARTIGO 49.º (Noção de encargos e despesas)**

- 1. Para os efeitos do disposto na presente secção, considere-se encargos, entre outros, os impostos, designadamente o imposto predial urbano, os prémios de seguros, a taxa de saneamento e as exigências administrativas relativas ao asseio ou beleza do prédio arrendado.
  2. As despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum incluem, entre outros, a limpeza das escadas do prédio, o serviço de manutenção de ascensores e a portaria, nos casos de edifícios verticais fraccionados.
- 📖 ARTIGO 50.º (Princípio geral)
- 

- 1. Os contratantes estipulam por escrito o regime dos encargos e despesas, aplicando-se, na falta de estipulação em contrário, o disposto nos números seguintes.
  2. Os encargos relativos ao prédio arrendado ficam a cargo do senhorio.
  3. As despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativos ao prédio arrendado correm por conta do inquilino.
  4. No arrendamento de fracção autónoma, as despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.
  5. Os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.
  6. Sendo o inquilino responsável por um encargo ou despesa contratado em nome do senhorio, deve este apresentar, no prazo de um (1) mês, o comprovativo do pagamento feito.
  7. No caso previsto no n.º 5 do presente artigo, a obrigação do inquilino vence-se no prazo de oito (8) dias a contar da data da apresentação do comprovativo do pagamento feito, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.
  8. Se os contratantes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos são feitos semestralmente.

- 📖 ARTIGO 51.º (Requisitos do acordo)
- 

- 1. O acordo referido no n.º 1 do artigo anterior deve, sob pena de nulidade, constar do texto escrito do contrato de arrendamento ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo inquilino.
  2. Tratando-se de arrendamento de fracção autónoma, o acordo deve ainda, sob pena de nulidade:
    - a) Reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem nas condições referidas no artigo 1415.º do Código Civil, devidamente constituídos em propriedade horizontal;
    - b) Especificar, dentro dos limites fixados no artigo 1424º do Código Civil, quais as despesas a cargo do inquilino.
  3. A nulidade do acordo não prejudica a validade das restantes cláusulas do contrato de arrendamento ou do aditamento.

- 📖 SECÇÃO vni
- 

#### Subarrendamento

- 📖 ARTIGO 52.º (Proibição de cedência a outrem do gozo do prédio arrendado)
- 

- Constitui obrigação do inquilino não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do prédio arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição contratual, subarrendamento ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o senhorio o autorizar.

- 📖 ARTIGO 53º (Autorização do senhorio)

- 
- 1. A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito ou em escritura pública, consoante a forma exigida para o contrato.
  2. O subarrendamento só é eficaz se for notificado ao senhorio.
  3. O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, se ele reconhecei" o subanendatário como tal.
- - 📄 ARTIGO 54.º (Limite da renda nos subarrendamentos)
- 
- 1. O inquilino não pode cobrar do subarrendatário renda superior à devida por força do contrato de arrendamento, acrescida de 20 por cento no subanendamento total e 10 por cento no parcial.
  2. O incumprimento do disposto no número anterior constitui fundamento de resolução do contrato pelo senhorio, sem prejuízo da responsabilidade penal do inquilino conespndente ao crime de especulação.
- - 📄 ARTIGO 55.º (Comunicação)
- 
- 1. Obtida a autorização de sub arrendar o prédio, deve o inquilino comunicai" ao senhorio, no prazo de quinze (15) dias, a celebração do subarrendamento autorizado.
  2. A comunicação referida no número anterior deve sei" realizada por forma escrita.
  3. O senhorio não pode resolver o contrato de anendamento com fundamento em falta da comunicação da realização do subanendamento, se ele reconhecei" o subanendatário enquanto tal ou se a comunicação a que se refere o n.º 1 do presente artigo for feita por escrito pelo subanendatário.
- - 📄 ARTIGO 56.º (Caducidade)
- 
- O subanendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de anendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sub loca dor para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.
- - 📄 ARTIGO 57.º (Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário)
- 
- 1. Sendo total o subanendamento, o senhorio pode substituir-se ao inquilino considerando-se resolvido o primitivo anendamento e passando o subairendatário a inquilino directo.
  2. A sub-rogação prevista no número anterior é realizada mediante notificação judicial avulsa nos termos do artigo 261.º do Código de Processo Civil, devendo ser dirigida ao inquilino e ao subanendatário.
  3. Considerando-se resolvido o anendamento inicial e passando o subanendatário a inquilino directo, são aplicáveis as cláusulas relativas ao anendamento principal.
  4. Se o senhorio receber alguma renda do subanendatário e lhe passar recibo depois da extinção do anendamento, é o suban endatário havido como inquilino directo.
- - 📄 SECÇÃO IX Direito de Preferência do Inquilino
- 
- - 📄 ARTIGO 58º (Regra geral)
- 
- - 1.0 inquilino de prédio urbano ou de sua fracção autónoma, quer se trate de arrendamento de duração indeterminada, quer de anendamento com prazo certo, tem direito de preferência: a) Na compra e venda ou na dação em cumprimento do prédio anendado

há mais de três (3) anos;

b) Na celebração de novo contrato de anendamento, em caso de caducidade do seu contrato. 2. O direito previsto na alínea b) do numero anterior existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º do Código Civil.

•  ARTIGO 59.º (Pluralidade de preferentes)

•  
•  
• Sendo dois ou mais os preferentes, aplicar-se-á o disposto no artigo 419.º do Código Civil.

•  ARTIGO 60º (Gradação)

•  
• O direito de preferência do inquilino é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535.º do Código Civil.


•  ARTIGO 61º (Regime)

•  
• Ao direito de preferência do inquilino é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

•  SECÇÃO X Cessação do Conta'to

•  SUBSECÇÃO I Disposições Comuns

•  DIVISÃO I Normas Gerais


•  ARTIGO 62º (Meios para a cessação do arrendamento)

• O anendamento urbano pode cessar por acordo dos con-tratantes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

•  ARTIGO 63º (Meios para a comunicação da cessação do arrendamento)

• Nos casos em que a lei não exija o recurso à via judicial para fazei" cessar o anendamento, a cessação deste pode sei" efectuada por comunicação dirigida à contraparte, pela forma prevista na lei.

•  DIVISÃO II Comunicação

•  ARTIGO 64º (Comunicação)

• 1. Quando o senhorio ou o inquilino pretendam fazer cessar o arrendamento, nos casos em que a lei o permita, devem comunicar a contraparte nos termos previstos no artigo 96.º do Código do Processo Civil.

2. A interpelação pode sei" realizada através das seguintes foimas:

a) Por citação, quando seja exigida acção judicial;

b) Por notificação judicial avulsa, nomeadamente nos casos de denúncia pelo senhorio de um contrato de duração limitada;

c) Por comunicação escrita.

3. O reconhecimento, pelo inquilino, do facto jurídico que conduz à cessação do arrendamento,



- 
- 
- 1. Acção de despejo admite sempre recurso para o Tribunal Superior ao que proferiu a sentença, independentemente do valor da causa.
- 2. Apelação interposta de sentença que decreta o despejo tem efeito suspensivo.

• **ARTIGO 69° (Rendas vencidas na pendência da acção)**

- 
- 
- 1. Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais do processo civil.
- 2. O senhorio pode requerer o despejo imediato com base no não cumprimento do disposto no número anterior, sendo ouvido o inquilino.
- 3. O direito a pedir o despejo imediato nos termos do número anterior caduca quando o inquilino, até ao termo do prazo para a sua resposta, pague ou deposite as rendas em mora, e a importância da indemnização devida, e disso faça prova, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que serão contadas a final.

• **ARTIGO 70." (Incidente de despejo imediato)**

- 
- 
- 1. O incidente de despejo imediato com fundamento na falta de pagamento das rendas vencidas na pendência da acção de despejo, a que se refere o artigo 69°, obedece à seguinte tramitação:
  - a) Requerimento do senhorio ao tribunal;
  - b) Notificação do inquilino para responder, querendo;
  - c) Resposta do inquilino no prazo de cinco (5) dias a contar da notificação, podendo depositar, neste prazo, as rendas em mora e a respectiva indemnização;
  - d) Decisão do juiz no prazo de três (3) dias úteis.
- 2. Se o inquilino fizer prova documental do pagamento das rendas vencidas na pendência da acção de despejo e da respectiva indemnização, no prazo referido na alínea c) do número anterior, caduca o direito de o senhorio pedir o despejo imediato.
- 3. Quando o incidente de despejo imediato seja suscitado perante o Tribunal Superior, por motivo de recurso, deverá ser este tribunal a decidir da sua procedência.

• **ARTIGO 71." (Mandado de despejo)**

- 
- 
- 1. O senhorio pode requerer que se passe mandado para execução do despejo, quando o inquilino não entregue o prédio na data fixada na sentença.
- 2. O requerente deve pôr à disposição do executor os meios necessários para a remoção, transporte e depósito dos móveis e objectos que sejam encontrados no local.
- 3. Quando seja necessário arrombar as portas ou vencer qualquer resistência material, o funcionário encarregado de executar o mandado deve requisitar imediatamente a intervenção da força pública e a assistência da autoridade administrativa competente, em cuja presença se efectuará o despejo, lavrando-se auto da ocorrência.

• **ARTIGO 72.º (Casos em que a execução do mandado é sustada)**

- 
- 
- 1. O mandado de despejo é executado seja quem for o detentor do prédio arrendado.
- 2. O executor deve sustar, porém, no despejo:
  - a) Quando o detentor não tenha sido citado para a acção e exhibir:
    - (i) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;
    - (ii) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado;
    - (///) Documento comprovativo de o senhorio ter especialmente autorizado o subarrendamento ou



a cessão, ou de o senhorio ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

b) Quando, independentemente do fundamento, seja decretado o despejo de prédios ocupados pelo Estado, por outras pessoas colectivas públicas ou por pessoas colectivas que se proponham a fins humanitários ou de beneficência, assistência ou educação, caso em que o juiz fixa na sentença um prazo razoável, não excedente a seis meses, para a desocupação do prédio.

3. Deve ser lavrada certidão das ocorrências referidas na alínea a) do número anterior, juntando-se os documentos exibidos e advertindo-se o detentor do ónus previsto no número seguinte, com imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.

4. O detentor deve requerer, no prazo de cinco (5) dias, a confirmação da suspensão do despejo, sob pena de imediata execução do mandado.

5. Com o requerimento referido no n.º 4 do presente artigo devem ser apresentados os documentos disponíveis decidindo o juiz, sumariamente, ouvido o senhorio, se a suspensão é mantida ou o mandado é executado.

#### ARTIGO 73.º (Suspensão por doença)

1. O executor deve ainda sustar o despejo quando, tratando-se de arrendamento para habitação, se mostre, por atestado médico, que a diligência põe em risco de vida, por razões de doença aguda, da pessoa do inquilino ou seu cônjuge.

2. O atestado referido no número anterior deve indicar de modo fundamentado o prazo durante o qual se deve sustar o despejo.

3. No caso referido no n.º 1 deste artigo, aplica-se o disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 72.º da presente Lei.

4. O senhorio pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade, mas que em todo caso não poderá exceder os três meses para a desocupação do prédio arrendado.

#### SUBSECÇÃO n

##### Cessação por Acordo das Partes

#### ARTIGO 74.º (Revogação)

1. Os contratantes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo.

2. O acordo referido no número anterior deve ser celebrado por escrito, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou quaisquer outras cláusulas acessórias.

3. A revogação efectiva, materializada na entrega do prédio arrendado ao senhorio, dispensa a redução a escrito.

#### SUBSECÇÃO m Resolução

#### ARTIGO 75.º (Resolução pelo inquilino)

1. O inquilino pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento do senhorio.

2. A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do inquilino tem de ser decretada pelo tribunal.

#### ARTIGO 76.º (Casos de resolução pelo senhorio)

- 1. O senhorio só pode resolver" o contrato se o inquilino:
  - a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório;
  - b) Usar ou consentir" que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;
  - c) Usar o prédio arrendado, reiterada ou habitualmente, para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
  - d) Fizer no prédio arrendado, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alteiem substancialmente a sua estutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não con-sentidas e que não possam justificar-se nos tennos do artigo 1043.º do Código Civil ou do artigo 6." da presente Lei,
  - e) Sub arrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou cedei" a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049.º do Código Civil;
  - f) Cobrar do subanendatário renda superior à que é permitida nos tennos do n.º 1 do artigo 55º da presente Lei;
  - g) Conservar encerrado, por mais de um ano, o prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, salvo caso de força maior ou ausência foiçada do inquilino que não se prolongue por mais de dois anos;
  - h) Conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado à habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia;
  - /) Deixar de prestar ao senhorio os serviços que deter-minam a ocupação do prédio. 2. O disposto na alínea h) do número anterior não se aplica:
    - a) Em caso de força maior ou de doença, devidamente comprovados;
    - b) Se o inquilino se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de sei"viço particular por conta de outrem, e bem assim, sem dependência de prazo, se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
    - c) Se permanecer no prédio arrendado o cônjuge, pes- soa que viva com o inquilino em união de facto, ainda que não reconhecida ou parente em linha recta do inquilino ou outros familiares dele, desde que, neste último caso, com ele convivam há mais de um (1) ano.

• **ARTIGO 77.º (Caducidade do direito de pedir a resolução)**

- 1. A acção de resolução deve ser proposta dentro de um ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.
- 2. O prazo de caducidade previsto no número anterior, quando se date de facto continuado ou duradouro, conta-se a partir da data em que o facto tiver" cessado.
- 3. A violação do contrato deve qualificar-se como instantânea, quando a conduta violadora for uma só, realizada ou executada em dado momento temporal, embora os seus efeitos permaneçam ou se protraiam no tempo.
- 4. A violação do contrato só deve ter-se como continuada, quando o processo de violação do contrato se mantenha em aberto, alimentado pela conduta persistente do inquilino.

• **SUBSECÇÃO IV Caducidade**

• **ARTIGO 78.º (Caducidade do arrendamento)**

- 1. Sem prejuízo do disposto em regimes especiais, o anendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051.º do Código Civil.
- 2. Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por força da alínea c) do artigo

1051.º do Código Civil, o inquilino tem direito a um novo anendamento nos termos do artigo 104.º da presente Lei.

• **ARTIGO 79.º (Caducidade por expropriação por utilidade pública)**

- 1. A caducidade do contrato em consequência de expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o inquilino.
- 2. O anendamento para habitação e o anendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal são considerados encargos autónomos para efeito de indemnização dos inquilinos.
- 3. O inquilino habitacional obrigado a desocupar o fogo em consequência de caducidade do anendamento resultante de expropriação pode optar entre uma habitação cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização satisfeita de uma só vez.
- 4. Na fixação da indemnização a que se refere o número anterior atender-se-á ao valor do fogo, ao valor das benfeitorias realizadas pelo inquilino e à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado.
- 5. Na indemnização respeitante a anendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal atender-se-á às despesas relativas à nova instalação, incluindo os referenciais de renda que o inquilino irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade, necessária para a transferência, calculada nos termos gerais de direito.

• **SUBSECÇÃO V Denúncia**

• **ARTIGO 80º (Denúncia do contrato)**

- 1. O inquilino pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulada no artigo 1055º do Código Civil.
- 2. A denúncia do contrato pelo senhorio só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida.

• **ARTIGO 81º (Casos de denúncia pelo senhorio)**

- 1. O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:
  - a) Quando necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau ou ascendentes, incluindo os do cônjuge ou do companheiro de união de facto;
  - b) Quando necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1º grau ou ascendentes;
  - c) Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios de modo a aumentar o número de locais arrendáveis e disponha do respectivo plano de massas aprovado pela autoridade administrativa competente;
  - d) Quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspecto técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela autoridade administrativa competente o respectivo plano de massas.
- 2. O disposto no presente artigo não é aplicável às casas de saúde, nem aos estabelecimentos de ensino oficial ou particular.

• **ARTIGO 82º (Forma de denúncia)**

- 1. A denúncia do senhorio deve ser feita em acção judicial, com a antecedência mínima de seis (6) meses relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação, mas não obriga ao despejo enquanto não decorrerem três (3) meses sobre a decisão definitiva.
- 2. A antecedência mínima de seis (6) meses exigida no número anterior é contada a partir da data da propositura da acção de despejo.
- 3. A denúncia não é eficaz se a acção de despejo for proposta com uma antecedência inferior a seis (6) meses.

• **ARTIGO 83.º (Denúncia para habitação)**

- 1. O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:
  - a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio arrendado há mais de cinco (5) anos, ou independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
  - b) Não ter, há mais de um (1) ano, na localidade em que reside, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus ascendentes ou descendentes em 1.º grau.
- 2. O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria ou de seus ascendentes ou descendentes em 1.º grau, esteja arrendado há menos tempo.
- 3. O direito de denúncia para habitação do descendente ou ascendente está sujeito à verificação do requisito exigido na alínea b) do n.º 1 do presente artigo.

• **ARTIGO 84.º (Indemnização e reocupação do prédio)**

- 1. É devida ao inquilino, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização consoante a seis (6) meses de renda à data do despejo.
- 2. Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de noventa dias, ou o tiver devoluto durante mais de um (1) ano sem motivo de força maior, ou não permanecer nele durante dois (2) anos, e bem assim se ele não tiver iniciado, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o inquilino despedido tem direito, além de indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a seis (6) meses de renda e pode reocupar o prédio, salvo, em qualquer dos casos mencionados, a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.
- 3. O disposto no número anterior não se aplica nos casos que o inquilino despedido já tenha conseguido outro prédio para habitar, quer o tenha tomado de arrendamento, quer o tenha adquirido em propriedade, compropriedade, usufruto, uso e habitação ou direito de superfície.

• **ARTIGO 85.º (Denúncia para aumento de capacidade do prédio ou por degradação do mesmo)**

- 1. A denúncia do contrato para aumento do número de espaços arrendáveis é objecto de legislação especial.
- 2. À denúncia do contrato prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 81.º da presente Lei, aplica-se o regime referido no número anterior.

• **CAPÍTULO II Arrendamento Urbano para Habitação**

• **SECÇÃO I Disposição Gerais**



- **ARTIGO 92.º (Renda condicionada)**

- 1. No regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação, entre os contratantes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do fogo, no ano da celebração do contrato.

- 2. A taxa das rendas condicionadas é fixada por diploma legal complementar.

- **ARTIGO 93.º (Valor actualizado dos imóveis)**

- Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, o valor actualizado dos imóveis é o seu valor real, fixado pelas comissões de avaliação a que se refere o artigo 131.º da presente Lei.

- **ARTIGO 94.º (Regime obrigatório de renda condicionada)**

- 1. Ficam sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento, nos termos do n.º 3 do artigo 79.º e 104.º, ambos da presente Lei.

- 2. O regime de renda condicionada é também obrigatório nos arrendamentos:

- a) De imóveis que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores;

- b) De imóveis construídos por cooperativas de habitação económica, associações de moradores e cooperativas de habitação e construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado ou seus organismos autónomos e institutos públicos;

- c) Nos demais casos previstos em legislação especial.

- 3. A obrigatoriedade imposta no número anterior deconidos vinte e cinco (25) anos contados da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

- **ARTIGO 95.º (Actualização até ao limite da renda condicionada)**

- 1. O senhorio pode suscitar, para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, uma actualização obrigatória da renda, até ao que seria o seu valor em regime de renda condicionada, quando o inquilino tenha outra residência ou for proprietário de imóvel na localidade em que resida, e desde que os mesmos possam satisfazer as necessidades habitacionais imediatas.

- 2. Na comunicação para efeitos da actualização obrigatória da renda cabe ao senhorio identificar com rigor as residências ou imóveis que satisfaçam as exigências do número anterior.

- 3. A actualização rege-se pelo artigo 41.º da presente Lei, com as adaptações seguintes:

- a) A comunicação do senhorio é feita com a antecedência mínima de noventa (90) dias em relação ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação;

- b) A denúncia do inquilino é enviada por escrito no prazo de quinze (15) dias após a recepção da comunicação do senhorio, devendo o prédio ser restituído devoluto até ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação.

- **ARTIGO 96.º (Renda apoiada)**

- 1. No regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando, ainda, regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

- 2. Ficam sujeitos ao regime referido no número anterior os prédios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e

pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado.

3.0 regime de renda apoiada fica sujeito a legislação própria

• **SECCÃO III Transmissão do Direito do Inquilino**

• **ARTIGO 97.º (Comunicabilidade do arrendamento)**

• 1. Nos casos em que apenas um dos cônjuges outorgou o contrato de anendamento, seja qual for o regime matrimonial, a posição do inquilino se comunica ao cônjuge ou companheiro de união de facto sobrevivivo.

• 2. O disposto no número anterior e nos artigos seguintes é aplicável, com as devidas adaptações, às uniões de facto, ainda que não reconhecidas, desde que devidamente comprovada, podendo a prova sei" feita por qualquer meio legalmente admissível, desde que se cumpra com as obrigações de pagamento de renda nas mesmas condições que o inquilino primário ou primitivo.

• **ARTIGO 98º (Transmissão por divórcio)**

• 1. Cabe ao tribunal decidir quem fica com a posição de inquilino, tendo em conta as condições de vida dos cônjuges, o interesse dos filhos do casal e as causas do divórcio.

• 2. Estando o processo pendente no tribunal de primeira instância ou em sede de recurso, cabe ao respectivo tribunal a decisão, conforme a situação.

• 3. A transferência do direito ao arrendamento para o ex-cônjuge do inquilino, por efeito de acordo homologado pelo juiz, por sentença que haja decretado o divórcio ou pelo conservador do registo civil, consoante os casos, deve ser notificada oficialmente ao senhorio, no prazo de trinta (30) dias contados da decisão que decreta a referida transferência.

• **ARTIGO 99º (Transmissão por morte)**

• 1. O anendamento para habitação não caduca por morte do primitivo inquilino ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

d) Cônjuge não separado de facto;

b) Pessoa que com ele coabitasse consecutivamente há mais de três (3) anos, em situação de união de facto;

c) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um (1) ano;

d) Ascendente que com ele convivesse há mais de um (1) ano;

e) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c) do presente artigo.

• 2. Nos casos do número anterior, a posição do inquilino transmite-se pela ordem nele estabelecido, às pessoas nele referido, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.

• 3. A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivivo quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao anendamento.

• **ARTIGO 100.º (Excepção)**

• O direito à transmissão previsto no artigo anterior, não se verifica se o titular desse direito tiver residência na respectiva localidade, à data da morte do primitivo inquilino.

• **ARTIGO 101º (Regime de renda em caso de transmissão)**

- 1. Aos contratos transmitidos para descendentes com mais de vinte e seis anos de idade e menos de sessenta e cinco (65), para ascendentes com menos de sessenta e cinco (65) anos e afins na linha recta, nas mesmas condições, é aplicável o regime de renda condicionada.
  2. Aos contratos transmitidos para descendentes ou afins menores de vinte e seis (26) anos aplica-se o regime do número anterior quando estes completarem aquela idade e desde que decorrido um ano sobre a morte do inquilino.
  3. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o transmissário comunicar ao senhorio, por declaração escrita, a data em que completa vinte e seis (26) anos de idade, com antecedência mínima de trinta (30) dias.
  4. A falta de comunicação pelo transmissário ao senhorio da data em que completa vinte e seis anos (26) de idade, com a antecedência mínima de trinta (30) dias, deve ser sancionada com indemnização por todos os danos derivados da omissão, que, no caso, correspondem à diferença entre o que o transmissário pagou e o que deveria ter pago em consequência da aplicação do regime de renda condicionada.
  5. O disposto nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, não se aplica quando;
    - a) O descendente for portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a 60%;
    - b) O descendente ou o ascendente se encontre em situação de reforma por invalidez absoluta ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho;
    - c) O afim na linha recta se encontre nas condições referidas nas alíneas anteriores.
  6. Da alteração do regime de renda prevista nos n.ºs 1 e 2 deste artigo, não pode resultar a diminuição da renda anteriormente praticada.

#### • ARTIGO 102.º (Renúncia)

- 
- 
- 1. O direito à transmissão é renunciável mediante comunicação escrita feita ao senhorio nos trinta dias subsequentes à morte do inquilino, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.
  2. Da renúncia do direito à transmissão resulta que este é deferido a outro eventual titular do direito, de acordo com a ordem de preferência estabelecida nos n.ºs 1 e 2 do artigo 99º da presente Lei.

#### • ARTIGO 103.º (Comunicação ao senhorio)

- 
- 
- 1. O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por carta registada, a morte do primitivo inquilino ou do cônjuge sobrevivente, enviada nos cento e oitenta dias posteriores à ocorrência.
  2. A comunicação referida no número anterior deve ser "acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário, nomeadamente, certidão de óbito do inquilino falecido e certidão de casamento se o transmissário for o cônjuge ou certidão de nascimento se o transmissário for descendente ou ascendente.
  3. A inobservância do disposto nos números anteriores não prejudica a transmissão do contrato, mas obriga o transmissário faltoso a indemnizar" o senhorio por todos os danos derivados da omissão.

#### • SECÇÃO IV Direito a Novo Arrendamento

#### • ARTIGO 104.º (Direito a novo arrendamento)

- 
- 
- 1. Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por morte do inquilino, têm direito a novo arrendamento, sucessivamente:
    - a) As pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 89º da presente Lei, desde que convivam



com o inquilino há mais de três (3) anos, com excepção das que habitem o prédio arrendado por força de negócio jurídico que não respeite directamente a habitação;

b) Os subarrendatários, quando a sublocação seja eficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre vários, o mais antigo.

2. Havendo pluralidade de pessoas nas condições da alínea a) do número anterior, o direito a novo arrendamento cabe às pessoas que convivam há mais tempo com o inquilino, preferindo, em igualdade de condições, os parentes, por grau de parentesco, os afins, por grau de afinidade, e o mais idoso.

• **ARTIGO 105.º (Excepção)**

• O direito a novo arrendamento previsto no artigo anterior da presente Lei não se verifica se o titular desse direito tiver "residência na respectiva localidade, à data da morte do primitivo inquilino.

• **ARTIGO 106.º (Duração limitada)**

• 1. Aos contratos celebrados por força do exercício do direito a novo arrendamento aplica-se o regime de duração limitada previsto e regulado nos artigos 113.º e seguintes da presente Lei, sendo o primeiro arrendamento sujeito ao regime de renda condicionada.

• 2. Os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento não podem envolver diminuição de renda.

• 3. Quando envolve diminuição de renda, o novo contrato mantém à partida o valor da renda anterior, aplicando-se o regime previsto no n.º 1 do presente artigo.

• **ARTIGO 107.º (Excepções)**

• O senhorio pode recusar o novo arrendamento quando:

a) Pretenda vender" o prédio ou a fracção arrendada;

b) Queira o prédio para sua residência ou para nele construir a sua habitação e não tenha, na mesma localidade, casa própria ou arrendada;

c) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e resida em casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria da família ou em casa arrendada e denuncie o respectivo arrendamento;

d) Queira o prédio para residência de parentes ou afins em linha recta, desde que estes se encontrem nas condições previstas nas alíneas b) ou c) do presente artigo;

e) Pretenda afectar o prédio a fim diferente da habitação e obtenha, para o efeito, a necessária licença da autoridade administrativa competente;

f) Pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício, em termos de aumentar o número de espaços arrendáveis.

• **ARTIGO 108.º (Comunicações)**

• 1. O direito ao novo arrendamento deve ser exercido mediante declaração escrita enviada ao senhorio nos trinta (30) dias subsequentes à caducidade do contrato anterior.

• 2. Havendo pluralidade, os interessados devem enviar, no prazo fixado, a comunicação referida no número anterior, fazendo-se, depois, a sua graduação e escolha, segundo os critérios do n.º 2 do artigo 104.º da presente Lei.

• 3. A invocação de alguma das excepções estabelecidas no artigo 108.º da presente Lei deve ser feita pelo senhorio mediante comunicação escrita dirigida ao interessado ou interessados e enviada no prazo de trinta (30) dias a contar da comunicação referida no n.º 1 deste artigo.

4. O não acatamento dos prazos referidos neste artigo envolve a caducidade dos respectivos direitos.

• **ARTIGO 109° (Novo contrato)**

• 1. O titular do direito ao novo arrendamento pode recorrer" à execução específica prevista no artigo 830° do Código Civil com as necessárias adaptações.

• 2. Os efeitos do novo contrato retrogem à data da caducidade do anterior.

• 3. A possibilidade de recurso à execução específica não preclude o recurso à acção de responsabilidade civil para ressarcimento dos danos causados pelo senhorio com a recusa ilícita de celebrar novo arrendamento, sendo, para tal, necessário, no entanto, que se verifiquem os restantes requisitos da responsabilidade civil, previsto no Código Civil.

• **ARTIGO 110° (Indemnização e reocupação)**

• 1. Se o senhorio ou as pessoas referidas na alínea d) do artigo 107.º da presente Lei, desocupado o imóvel, não o forem habitar a título permanente dentro de cento e oitenta dias ou não permanecerem nele durante dois (2) anos ou ainda quando não sejam feitas, dentro deste último prazo, as obras que tenham justificado a recusa, pode a pessoa que teria o direito ao novo arrendamento exigir" uma indemnização correspondente a seis meses de renda, calculada nos termos do regime da renda condicionada anualmente actualizada e, ainda, requerer a reocupação do prédio, mediante a celebração de novo contrato de arrendamento.

• 2. Os direitos conferidos pelo número anterior podem igualmente ser exercidos nos casos em que, desocupado o imóvel com fundamento nas alíneas a) e e) do artigo 108.º da presente Lei, o senhorio não realize a venda nos doze meses seguintes ou não o afecte, no prazo de seis (6) meses, ao fim invocado para a desocupação.

• 3. Os direitos à indemnização e à reocupação atribuídos nos números anteriores não se consumem quando os factos de que dependem ocorram por caso fortuito ou de força maior, considerando-se como tal, nomeadamente, a dificuldade de constituição tempestiva, quando necessária, da propriedade horizontal do prédio, por facto não imputável ao senhorio.

• **SECÇÃO V Direito de Preferência**

• **ARTIGO 111° (Direito de preferência)**

• 1. As pessoas referidas no artigo 104° da presente Lei, sucessivamente e pela ordem nele estabelecida, têm direito de preferência na compra do prédio arrendado.

• 2. O direito de preferência depende, no entanto, de elas terem pretendido, nos termos e prazos legais, exercer" o direito a novo arrendamento e de tal ter" sido obstado pela invocação referida na alínea a) do artigo 107.º da presente Lei.

• 3. É aplicável ao direito de preferência previsto no presente artigo, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

• **SECÇÃO VI Cessação do Contrato**

• **SUBSECÇÃO I Contratos de Duração Limitada**

• **ARTIGO 112° (Estipulação de prazo efectivo)**

• 1. Os contratantes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação, desde que a respectiva cláusula seja inserida

no texto escrito do contrato, assinado pelos contratantes.

2. O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco (5) anos.

• **ARTIGO 113.º (Renovação automática, denúncia e revogação)**

• 1. A denúncia efectuada pelo senhorio nos termos desta disposição não confere ao inquilino o direito a qualquer indemnização.

• 2. O inquilino pode denunciar nos termos referidos no número anterior, bem como revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de noventa (90) dias sobre a data em que se operam os seus efeitos.

• **ARTIGO 114.º (Execução forçada)**

• 1. Aos contratos de duração limitada são inaplicáveis as regras relativas ao diferimento das desocupações, sendo, no entanto, aplicável a suspensão do despejo por doença a que se refere o artigo 73.º da presente Lei.

• 2. Se o inquilino não restituir o prédio arrendado logo que finde o contrato, é obrigado a pagar, a título de indemnização,

até ao momento da restituição, uma quantia igual à da renda devida, excepto se houver fundamento para consignar as rendas em depósito.

• **SUBSECÇÃO II Diferimento das Desocupações**

• **ARTIGO 115.º (Desocupação)**

• 1. A desocupação de um prédio arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, pode ser diferida por razões sociais imperiosas, nos termos dos artigos seguintes.

• 2. O diferimento é decretado na decisão da acção de despejo que conduza à desocupação do prédio arrendado.

• **ARTIGO 116.º (Fundamentos)**

• 1. O diferimento referido no artigo anterior é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, quando se demonstre alguma das seguintes circunstâncias:

• a) Que a desocupação imediata do local causa ao réu um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao autor;

• b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do réu.

• 2. No juízo sobre o diferimento o tribunal deve ainda ter em conta as exigências da boa-fé, a circunstância de o réu não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o réu, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

• **ARTIGO 117.º (Prazo)**

• 1. O diferimento da desocupação por razões sociais não pode exceder o prazo máximo de três (3) meses a contar da data do trânsito em julgado da sentença que tenha decretado o despejo.

• 2. O prazo referido no número anterior absorve quaisquer outros diferimentos permitidos por leis gerais ou especiais.

• **ARTIGO 118.º (Processo)**



- **ARTIGO 123.º (Cessação por denúncia do senhorio)**
- 
- 1. Se o arrendamento cessar por motivo de denúncia do senhorio, o inquilino tem direito a uma compensação em dinheiro, sempre que, por facto seu, o prédio tenha aumentado de valor locativo.
- 2. A importância da compensação é fixada pelo tribunal, segundo juízos de equidade, mas não pode exceder duas vezes a renda anual.
- **ARTIGO 124.º (Desocupação do prédio)**
- 
- 1. Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos e cessar por motivo de denúncia do senhorio, o inquilino só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da sua renovação.
- 2. Se o arrendamento tiver durado dez ou mais anos, o prazo para a desocupação é de dois (2) anos.
- 3. O inquilino deve pagar, tempestiva e pontualmente, as rendas que se vencerem até à desocupação efectiva do prédio arrendado.
- **ARTIGO 125.º (Trespasse do estabelecimento comercial ou industrial)**
- 
- 1. É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do inquilino, sem dependência da autorização do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.
- 2. Não há trespasse:
  - a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;
  - b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.
- 3. O trespasse deve ser celebrado por escritura pública.
- **ARTIGO 126.º (Direitos do senhorio em caso de trespasse)**
- 
- 1. No trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial, o senhorio do prédio arrendado tem direito de preferência.
- 2. É aplicável neste caso, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.
- 3. Sempre que, por contitularidade da posição do senhorio ou pela existência, no estabelecimento trespasado, de mais de um arrendamento, haja dois ou mais preferentes, abre-se licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.
- **CAPÍTULO IV Arrendamento para o Exercício de Profissões Liberais**
- 
- **ARTIGO 127.º (Remissão)**
- 
- Aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 8.º e nos artigos 120.º a 126.º, da presente Lei.
- **ARTIGO 128.º (Cessão da posição de inquilino)**
- 
- 1. A posição de inquilino é transmissível por acto inter vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que, no prédio arrendado, continuam a exercer a mesma

profissão.

2. A cessão deve ser celebrada por escritura pública.

• **📁 CAPÍTULO V Disposição Penal**

• **📁 ARTIGO 129.º (Especulação)**

• Constitui crime de especulação, punível nos termos da legislação

respectiva:

a) A recusa pelo senhorio ou pelo inquilino sublocador da emissão do recibo da renda paga;

b) O facto de o senhorio ou o inquilino sublocador de casa destinada a habitação receber "do seu inquilino qualquer quantia que não seja a renda devida;

c) O facto de o inquilino receber "qualquer quantia que não lhe seja devida, pela desocupação do prédio arrendado, quando haja cessado o arrendamento.

• **📁 CAPÍTULO VI Disposições Finais e Transitórias**

• **📁 ARTIGO 130.º (Aplicação no tempo)**

• O disposto na presente Lei aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados após a sua entrada em vigor.

• **📁 ARTIGO 131.º (Comissões de avaliação)**

• Enquanto não for aprovada a regulamentação das avaliações, mantêm-se em funções as comissões de avaliação previstas no Decreto n.º 43.525, de 7 de Março de 1961.

• **📁 ARTIGO 132.º (Revogação)**

• São revogados, ressalvando-se o disposto no artigo anterior, o Decreto n.º 43.525, de 7 de Março de 1961, os artigos 1083.º a 1120.º do Código Civil, os artigos 964.º a 997.º do Código de Processo Civil e todas as disposições que contrariem o disposto na presente Lei.

• **📁 ARTIGO 133.º (Remissões)**

• As remissões feitas para os preceitos revogados consideram-se efectuadas para as correspondentes normas da Lei do Arrendamento Urbano.

• **📁 ARTIGO 134.º (Aplicação subsidiária)**

• Em tudo o que não estiver regulado na presente Lei, aplicam-se as normas do Código Civil relativas aos negócios jurídicos, às obrigações em geral e ao contrato de locação e demais legislação aplicável, com as devidas adaptações.

• **📁 ARTIGO 135.º (Dúvidas e omissões)**

• As dúvidas e as omissões que resultarem da interpretação e da aplicação a presente Lei são resolvidas pela Assembleia Nacional.

• **📁 ARTIGO 136.º (Entrada em vigor)**

• A presente Lei entra em vigor noventa (90) dias após a sua publicação.  
Vista e aprovada pela Assembleia Nacional, em Luanda, aos 12 de Agosto de 2015.  
Publique-se.

O Presidente da Assembleia Nacional, Fernando da Piedade Dias dos Santos.  
Promulgada aos 2 de Outubro de 2015.  
O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS