

LEI DO ARRENDAMENTO URBANO**NOVO
DOCUMENTO MAIS
EQUILIBRADO**

Edjail dos Santos

No âmbito do Programa Nacional de Urbanismo e Habitação, foi aprovada, pela Assembleia Nacional, a Lei do Arrendamento Urbano (LAU), através da qual pretende-se alargar o leque de alternativas ao acesso à habitação, bem como aumentar e diversificar a oferta. A regulação do arrendamento urbano era garantida por uma lei de 1961, agora actualizada.

À E&M, o consultor imobiliário Francisco Virgolino esclarece que o novo regime jurídico torna o mercado mais dinâmico e flexível.

Com a luz verde dos parlamentares, a nova Lei do Arrendamento Urbano (LAU) visa aumentar o acesso à habitação, bem como diversificar a oferta de casas. Até aqui, a regulação do arrendamento urbano era garantida por uma lei de 1961, considerada desactualizada pelos 184 deputados que votaram a favor da nova proposta.

O director da consultora imobiliária Proprime Angola, Francisco Virgolino, pensa que, além de o novo diploma actualizar uma lei dos anos 60, numa altura em que o mercado é muito mais dinâmico, o documento deixa de favorecer apenas o inquilino e traz benesses também para o proprietário do imóvel, o que flexibiliza o mercado e dá mais liberdade aos negociadores.

“Há mais liberdade para o arrendatário e o senhorio acertarem os moldes do

contrato de arrendamento e permite uma maior dinamização do mercado imobiliário e dos preços”, sustentou o responsável da Proprime, firma especializada em estudos de consultadoria e avaliação imobiliária.

A lei obriga, ainda, a fixação das rendas em moeda nacional; a redução do montante a pagar; a título de indemnização, em caso de demora do arrendatário no pagamento das rendas; assim como a possibilidade de antecipação de rendas até ao correspondente a seis meses.

No âmbito do regime do arrendamento para habitação, destaca-se a introdução da possibilidade de se estipularem regimes de renda livre, condicionada e apoiada. O regime de renda livre significa que a renda inicial e a respectiva actualização anual são estipuladas por livre negociação ►



IMOBILIÁRIO É REFÉM DA CRISE

As expectativas criadas em volta do crescimento imobiliário no primeiro semestre de 2014 não se concretizaram, de acordo com o consultor imobiliário Francisco Virgolino. Segundo o responsável, o mercado imobiliário ressentiu-se com a crise que a economia vive. “Quando a economia trava, as construções começam a ter problemas, as rendas começam a baixar e o mercado imobiliário é afectado”, sustenta.

O especialista observa que o sector ainda não atingiu o ponto mais baixo desta crise, mas estará próximo de o alcançar. No entanto, o director da Proprime Angola acredita que “hoje, os ciclos das crises são curtos. Não sei, mas esperamos que no segundo semestre de 2016 as coisas voltem a melhorar”, augura. Francisco Virgolino prefere não revelar números. Ainda assim, avança que “a taxa de ocupação está a decrescer. Há empresas que, face às dificuldades financeiras pelas quais estão a passar, decidem mudar os seus endereços para zonas de Luanda onde os preços são mais baixos. Enquanto a procura estiver retraída, a oferta continuará a ser maior e os preços baixam”.

entre as partes. No regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder, por mês, o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do imóvel no ano da celebração do contrato, que corresponderá ao valor real do imóvel, fixado pelas comissões de avaliação. Por último, no regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando regras específicas quanto à sua determinação e actualização. Merece ainda destaque a possibilidade de celebração dos denominados “contratos de duração limitada”, nos quais é possível estipular um prazo efectivo, que não poderá, contudo, ser inferior a cinco anos.

Por seu turno, no regime de arrendamento para o comércio ou

Empenhados em garantir a sua
SEGURANÇA

Há 8 anos a proteger pessoas e bens em Angola.





RENDAS NA CENTRALIDADE DO KILAMBA EM *STAND BY*

Os moradores da Centralidade do Kilamba, em Luanda, mostram-se descontentes com a forma de pagamento das habitações imposta pela imobiliária Imogestin, que cobra as rendas dos imóveis bimensalmente, considerando-a uma violação de contrato.

Quando receberam os apartamentos, em 2013, os moradores pagaram um ano de renda, mas, devido à mudança da empresa gestora e de problemas administrativos, não fizeram o pagamento de 2014. Agora, a nova gestora quer que os inquilinos paguem as rendas do ano anterior e as deste ano simultaneamente.

Os moradores pedem ainda que a Imogestin anuncie publicamente o real preço das moradias.

A LEI OBRIGA, AINDA, A FIXAÇÃO DAS RENDAS EM MOEDA NACIONAL; A REDUÇÃO DO MONTANTE A PAGAR, A TÍTULO DE INDEMNIZAÇÃO, EM CASO DE DEMORA DO ARRENDATÁRIO NO PAGAMENTO DAS RENDAS; ASSIM COMO A POSSIBILIDADE DE ANTECIPAÇÃO DE RENDAS ATÉ AO CORRESPONDENTE A SEIS MESES.

indústria, foram também introduzidas diversas alterações, entre as quais se destaca a redução do montante máximo da compensação em dinheiro a pagar ao arrendatário em caso de denúncia pelo senhorio para o correspondente a duas vezes a renda anual.

Também há a sujeição da cessão da exploração do estabelecimento comercial a documento escrito, sob o pretexto de não ser válido, sendo que o trespasse permanece sujeito a escritura pública. Estipula-se ainda a concessão, ao senhorio, de um direito de preferência em caso de trespasse por

venda ou doação em cumprimento do estabelecimento comercial.

Francisco Virgolino vinca que a lei aprovada é bem mais consensual, pois o diploma anterior não abria a possibilidade de o proprietário reaver o seu imóvel com rapidez. “No antigo documento, para readquirir o espaço, o senhorio teria que entrar em tribunal e o processo levava muito tempo. A partir de agora, se o inquilino não paga denuncia-se o contrato e o acordo é muito mais rápido. Deste modo, o mercado é mais flexível e os espaços comerciais e industriais não ficam muito tempo inoperantes”. &