

Newsletter

Área de Prática - Imobiliário

Outubro 2009



Azevedo Neves,
Benjamim Mendes,
Bessa Monteiro,
Carvalho & Associados
Sociedade de Advogados RL

Actualização de Rendas em 2010

O Aviso n.º 16247/2009 do INE (Diário da República, 2.ª série, n.º 182, de 18.09.) estabelece o coeficiente de actualização das rendas para vigorar no ano civil de 2010, fixado em 1,000 para os diversos tipos de arrendamento. Corresponde isto a dizer que em 2010 não haverá aumento de rendas, salvo se existir disposição contratual em sentido diferente.

Nos termos do disposto no art. 24.º da Lei 6/2006 (NRAU), o coeficiente de actualização anual da renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses, sendo apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

Tendo o coeficiente de actualizado sido fixado em 1,000, e correspondendo a renda actualizada ao produto da multiplicação da renda em vigor pelo coeficiente aprovado, o valor da renda que resultaria da actualização anual a ocorrer em 2010 manter-se-á inalterado. E isto ocorre nos arrendamentos para fins habitacionais ou não habitacionais, com rendas livres ou condicionadas.

Face a isto, poderá suscitar-se a questão sobre se o senhorio está ou não obrigado a remeter a comunicação anual referente à aplicação do coeficiente legal de actualização para 2010. Nos termos do artigo 1077.º do Código Civil, o senhorio só está obrigado a enviar esta comunicação se tiver interesse em proceder à alteração da renda. Não havendo qualquer alteração da renda, por o coeficiente para 2010 não o permitir, aquela comunicação será dispensável.

Apesar deste coeficiente legal para 2010 ser neutro, as rendas poderão ser actualizadas caso o contrato de arrendamento preveja, de forma expressa, outro regime de actualização que não a actualização indexada aos coeficientes de actualização anuais aprovados pelo INE.

De referir, por fim, que a não actualização por aplicação dos coeficientes legais prejudica a recuperação dos aumentos não feitos. No entanto, o senhorio pode aplicar em anos posteriores, os coeficientes legais de actualização desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Por força disto, em 2010 o senhorio, apesar do coeficiente legal para este ano civil não permitir qualquer aumento, poderá actualizar a renda por aplicação dos coeficientes legais dos anos de 2007 (3,1%), 2008 (2,5%) e 2009 (2,8%), desde que em qualquer destes anos o senhorio não tenha aplicado tais coeficientes legais anuais.

(Cont.)

Newsletter



Esta actualização terá que ser feita por comunicação escrita, remetida ao arrendatário, por carta registada e com aviso de recepção, com 30 dias de antecedência face à data em que a nova renda seja devida. Desta comunicação deve constar:

- o valor actual da renda;
- a referência à forma de cálculo da nova renda, por aplicação dos coeficientes não aplicados nos anos anteriores (2007, 2008 e/ou 2009);
- a respectiva base legal: 2007 (Aviso n.º 9635/2006, de 07/09, objecto da Rectificação n.º 1579/2006 PCM-SG 2.ª Série, de 23/10), 2008 (Aviso 19303/2007, de 10/10 e/ou 2009 (Aviso n.º 23786/2008, de 23/09)
- o montante da nova renda;
- e a data a partir da qual deverá ser liquidado o novo valor de renda.

Contactos dos responsáveis da Área de prática: Luís Filipe Carvalho lf.carvalho@abbc.pt / Carla Martins Branco c.branco@abbc.pt

"Esta newsletter é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação das situações em concreto.

Caso pretenda deixar de receber a nossa newsletter, agradecemos o envio de e-mail para o seguinte endereço: abbc.info@abbc.pt"

pág. 2