

CARLOS F. SANTOS CARVALHO

ADVOGADO

C I R C U L A R :

Nº 90/2012

ASSUNTO: Contrato de arrendamento
Coeficiente da actualização anual das rendas

No Título II, do Código Civil, trata-se e regula-se "Dos contratos em especial". Às tantas,

Lá encontramos um artº1.152, que trata de um contrato, o **contrato de trabalho**, que atingiu hoje uma dimensão enorme entre todos os contratos. Naquele artigo apenas se dá uma definição deste tipo de contrato, o contrato de trabalho, --- hoje, melhor definido, tecnicamente no artº11, do Código do Trabalho. Ainda no Código Civil, o contrato de trabalho,

Apenas tem um outro artigo: o artº1.153. Aí, avisa-se,

"O contrato de trabalho está sujeito a legislação especial"

e, todos o sabemos, hoje é um "mundo" essa legislação que trata o referido contrato, desde o referido Código do Trabalho, que teve a veleidade de condensar em si toda a legislação e onde, a cada passo, tropeçamos com a remissão em artigos para "legislação específica". Qual ela seja,

É penetrarmos num labirinto de diplomas legislativos, onde o Sr. Industrial deve estar atento e tentar não tropeçar nos constantes obstáculos que lhe são levantados. Mas,

Não é sobre o contrato de trabalho que vamos alertar, mas sobre o arrendamento, de prédios urbanos. O **contrato de arrendamento** está previsto e regulado no mesmo Código Civil, que interessa os artºs 1064 a 1113, integrado num capítulo que trata da "locação".

Locar, locação, é um contrato

"pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar á outra a gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição", --- artº1022, C.Civil.

coisa essa que é uma coisa imóvel, um prédio. Ora,

O arrendamento, urbano, pode ter por fim, um imóvel para habitação; ou, um fim não habitacional, uma fábrica; um armazém, por ex., --- artº1067, C. Civil.

Uma das obrigações do locatário, aquele que arrenda um imóvel é **pagar a renda**, --- al.a), artº1038. A renda é uma prestação pecuniária, periódica, ---nº1, artº1075. Por acordo escrito, o pagamento da renda pode ser antecipado, --- nº1, artº1076, C. Civil.

As partes outorgantes no contrato de arrendamento podem convencionar a possibilidade de atualização da renda. Se não o fizerem, então o regime supletivo está previsto no nº2, artº1077, C.Civil, que diz

“a)- A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes”.

Ora, e era aqui que queríamos chegar,

Esse **coeficiente de actualização anual das rendas**, por força de um artº24, da Lei nº6/2006, designada com o Novo Regime de Arrendamento Urbano, abreviadamente, NRAU,

→ atribui ao Instituto Nacional de Estatística o apuramento do coeficiente de actualização anual da renda; e,

→ que esse coeficiente seja publicado na 2ª série, do Diário da Republica.

O coeficiente apurado e fixado pelo referido Instituto resulta da variação dos últimos 12 meses do índice de preços no consumidor, de Agosto de cada ano.

O Agosto lá vai; e, daí, em fins de Setembro, concretamente, no Diário da Republica, 2ª série, de 27 de Setembro,

Foi publicado o **AVISO Nº12.912/2012**, fixando o coeficiente de actualização, para os diversos tipos de arrendamento, para vigorar no ano de 2013.

Esse coeficientes é de 1,0336.

Nos termos da al.c), nº1, artº1077, C. Civil, para que seja possível a actualização da renda, o senhorio tem de comunicar por escrito,

“(...) e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante”.

Como se vê, para as rendas do ano 2013, as rendas foram actualizadas em 3,36%. O que é uma percentagem que já não se via desde 2004 !

Se é inquilino, ou senhorio, aqui fica o aviso.

Outubro 2012

Carlos F. Santos Cavaleiro