CARLOS F. SANTOS CARVALHO
ADVOGADO

MÊS: OUTUBRO **CIRCULAR N.º 84/2016**

ASSUNTO: LOCAÇÃO.
Coeficiente de actualização anual de rendas.

A "**locação**" é um dos contratos, especiais, regulado no Capítulo IV, do CÓDIGO CIVIL (CC), --- arts. 1022 a 1113.

Segundo o art.º 1022, CC, a "locação" é:

" Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição".

e, já agora, diz o art.º 1023, CC, algo que é do conhecimento comum:

" A locação diz-se **arrendamento** quando versa sobre coisa imóvel; aluguer quando incide sobre coisa móvel".

daí, dizer-se: eu arrendei um edifício para instalar a minha nova fábrica; eu aluguei um carro, porque o meu foi para a oficina.

Ora, se tem a sua unidade industrial; ou, os seus serviços administrativos em imóvel que não lhe pertence, portanto, arrendado, sabe que uma das obrigações do "locatário" é, segundo o art.º 1038, CC,

" São obrigações do locatário:

a) – Pagar a renda ou aluguer."

renda essa que pode ser **actualizada**, pois,

É do art.º 1077, CC, que:

" 1 – As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de actualização da renda e respectivo regime.

" 2 – Na falta de estipulação, aplica-se o seguinte regime:

a) – A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes.
b) – A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;
c) – O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;
d) – A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação".

O que aqui se transcreveu, é **o essencial** sobre a actualização das rendas. Ora,

PR. GEN. HUMBERTO DELGADO, N.º 287, 5.º ESQ. – SALAS 65 A 67, 4000-288 PORTO ||
TELF.: 222 005 332 || FAX: 222 088 321
carlosfsantoscarvalho-1417p@adv.oa.pt

Aquele **"coeficiente de actualização da renda"**, por força do art.º 24, da Lei n.º 6/2006, NRAU, atribui

— ao Instituto Nacional de Estatística o apuramento do coeficientes de actualização anual da renda; e,

— para informação, necessária, que esse coeficiente (apurado) seja publicado na 2.º Série, do Diário da República.

Esse coeficiente, apurado pelo INE, resulta da variação nos últimos 12 meses do índice de preços no consumidor, a partir de Agosto de cada ano. Daí,

Este ano, foi publicado na 2.ª Série, do Diário da República de 22 Setembro 2016, o **Aviso n.º 11.562/2016**,

O qual Aviso fixou, para ser utilizado na actualização de todos os tipos de arrendamento, rural e urbano,

E para vigorar no ano de 2017, o coeficiente de **1,0054**.

Lembramos que:

— o coeficiente para a actualização das rendas em 2016 foi de 1.0016;

— que em 2015, os valores apurados pelo INE não permitiram que fosse feita qualquer actualização.

Carlos F. Santos Carvalho

PR. GEN. HUMBERTO DELGADO, N.º 287, 5.º ESQ. – SALAS 65 A 67, 4000-288 PORTO ||
TELF.: 222 005 332 || FAX: 222 088 321
carlosfsantoscarvalho-1417p@adv.oa.pt