

ASSUNTO: JUROS COMERCIAIS – AVISO DA D.G.T.F..
ARRENDAMENTO – ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2018.

Em 2013 foram publicados dois Diplomas,

- Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 Maio, que veio proceder à revisão e actualização de diversos aspectos do regime aplicável à classificação dos prazos, das operações de crédito; aos juros remuneratórios; à capitalização dos juros; e, à mora do devedor; mas, nas relações com a BANCA; e,
- Decreto-Lei n.º 62/2013, de 10 Maio, que veio estabelecer medidas contra os atrasos de pagamento nas transações comerciais.

Sobre os **juros comerciais** é obrigatório ir ao §3, do art.º 102, do Código Comercial, que diz:

“§ 3.º - Os juros moratórios legais e os estabelecidos sem determinação de taxa ou quantitativo, relativamente aos créditos de que sejam titulares empresas comerciais, singulares ou colectivas, são fixados em portaria conjunta (...).”

A 1 de Agosto, do corrente ano foi publicado o

- AVISO N.º 8544/2017, in D.R., 2.ª Série, n.º 147, 1 de Agosto, Fh. 15960. que veio fixar as taxas dos juros de mora, que vão vigorar no 2.º Semestre 2017. São as mesmas idênticas às do 1.º Semestre, ou seja:

- ♦ A taxa supletiva de juros moratórios, para créditos titulados por empresas comerciais, singulares ou colectivas, é de 7%. E,
- ♦ A taxa relativa a créditos de empresas (sing./col.) sob medidas contra atrasos no pagamento de transações comerciais, é de 8%.

Estas taxas têm permanecido inalteráveis desde o 2.º Semestre de 2016.

-----X-----

Não tendo o arrendatário e o inquilino fixado, por acordo, coeficiente anual de actualização da renda,

A actualização passa a ser feita por coeficiente fixado pelo Instituto Nacional de Estatística, que o faz publicar no Diário da República, até 30 Outubro de cada ano. E,

Também assim foi neste ano, ao aproximar-se o fim do ano:
como de costume,

— no Diário da República, 2.^a Série, n.º 185, de 25 Setembro 2017, Fh. 21178 foi publicado o AVISO N.º 11053/2017, do INE, IP., para vigorar no ano de 2018, o coeficiente de actualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, no valor de **1,0112%**.

Como se sabe, para que o arrendatário seja obrigado a pagar o valor da renda, actualizado, o senhorio é obrigado, com a antecedência mínima de 30 dias, a comunicar ao inquilino o novo montante da renda a pagar. A carta deve ir com registo e aviso de recepção.

Note: recentemente, com o Novo Regime Arrendamento Urbano (NRAU), temos de distinguir:

- se a carta for devolvida, porque o destinatário (inquilino) se recusou a receber a mesma, o senhorio não tem de enviar nova carta: a comunicação considera-se como tendo sido feita. Mas,
- se a carta for devolvida por não ter sido levantada pelo inquilino no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, então: o senhorio deve remeter nova carta para comunicação da actualização da renda. Nessa carta, é conveniente que faça referência à carta inicial, --- número do registo; datas que constem do historial do Carteiro e lançado no envelope.

