

ASSUNTO:

— ARRENDAMENTO.
— Actualização das rendas em 2019.

Circular n.º 91/2018

No “contrato de arrendamento”, cuja regulamentação consta do CÓDIGO CIVIL (C.C.), temos de ter em atenção, em especial, o art.º 1077. O que aí se contém é o essencial deste Contrato. Daí, transcrevemos:

ARTIGO 1077

Actualização das Rendas

- “ 1 - As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime.
- 2- Na falta de estipulação, aplica-se o seguinte regime:
- a) -A renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes;
 - b) -A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior;
 - c) -O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante;
 - d) -A não atualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação”.

Repare no n.º 1: é concedida às partes, senhorio/inquilino, a possibilidade, “...de atualização da renda e o respetivo regime”. Portanto, a parte importante será a fixação do regime. Mas, perguntará:

E se as partes outorgantes não o fizeram, porque não chegaram a acordo; porque não quiseram; porque se esqueceram?

Pois, a atualização será feita, anual, mas de acordo com os coeficientes vigentes, os fixados pelo INE, para o ano, --- al. a), do n.º 2, art.º 1077, C.C..

A atualização só pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, --- al. b), n.º 2, art.º 1077, C.C..

E, as atualizações seguintes, só pode ser exigida um ano após a atualização anterior, --- al. b), n.º 2, art.º 1077, C.C..

Tal atualização, obrigatoriamente tem de ser feita por escrito, por iniciativa do senhorio, --- al. c), n.º 2, art.º 1077, C.C..

CARLOS F. SANTOS CARVALHO

ADVOGADO

A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, -
-- al. d), n.º 2, art.º 1077, C.C..

Todavia, podem os coeficientes serem aplicados em anos anteriores, desde que não tenham passado mais de 3 (três) anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Portanto,

Os procedimentos acima apresentados, recolhidos do art.º 1077, Código Civil, são supletivos, quer dizer,

O Código não impede, antes permite, que as partes, senhorio e inquilino, no contrato de arrendamento, por escrito, fixem/estipulem o regime de actualização da renda. Ora, isto impões que se fixe com precisão o valor certo a actualizar; e, importante, o momento em que a actualização vai produzir efeitos.

Repare: pelo que acima ficou dito, a actualização da renda não tem de coincidir necessariamente com o mês de Janeiro.

O coeficiente de actualização das rendas deve ser publicado, no Diário da República, 2.ª Série, até ao dia 30 de Outubro, de cada ano.

Assim,

Damos conhecimento que no passado dia 26 de Setembro, 2018, no Diário República n.º 186, 2.ª Série, foi publicado o

AVISO N.º 13745/2018,

fixando para actualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural; e, para vigorar durante o ano civil de 2019, o valor de: 1,0118.

