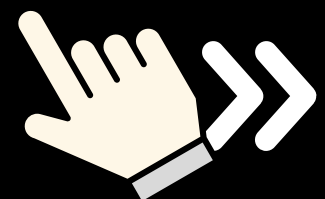


**CALDEIRA
PIRES**

Aumento de

Renda

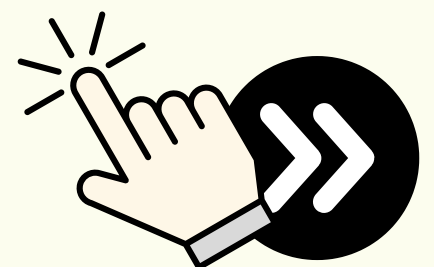
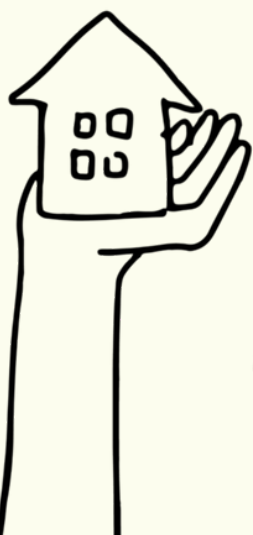
**Será que é
sempre legal?**



Receber uma comunicação de aumento de renda é, hoje, uma realidade cada vez mais comum.

Mas há uma pergunta que raramente é feita — e que faz toda a diferença:

O aumento é, de facto, legal?



Em Portugal, **o valor da renda não pode ser atualizado de forma arbitrária.**

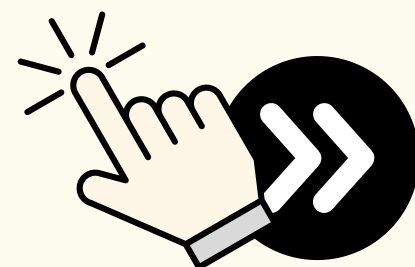
A **regra geral** passa pela atualização anual, baseada num coeficiente definido pelo Governo.

Isto significa que existem limites concretos — e que nem todos os aumentos comunicados cumprem esses critérios.



O artigo 1077.º do Código Civil determina que **as partes podem acordar, por escrito, a possibilidade da atualização da renda e o respetivo regime.**

De acordo com o número 2 deste artigo, **se nada for estipulado, a renda pode ser atualizada anualmente segundo os coeficientes fixados pelo Governo,** sendo a primeira atualização possível apenas um ano após o início do contrato e as seguintes um ano após a anterior.



Ainda assim, na prática, muitos inquilinos aceitam aumentos sem questionar.

Por desconhecimento.

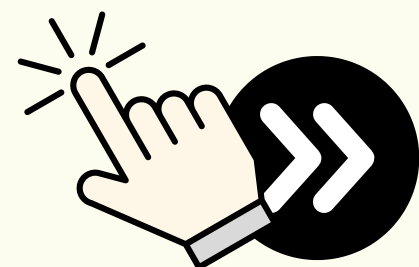
Por receio.

Ou simplesmente por acreditarem que “não há alternativa”.

Importa também ter presente que a forma de comunicação não é um detalhe menor.

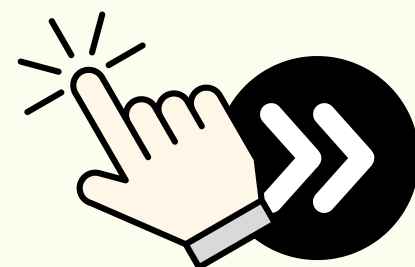
Um aumento de renda exige cumprimento de requisitos.

Quanto ao prazo e à forma como é comunicado.



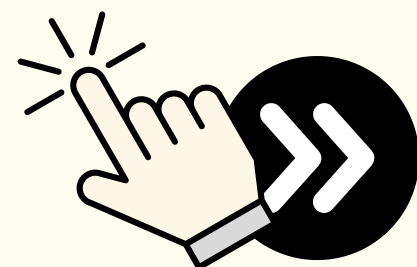
A alínea c) do artigo 1077.º do Código Civil exige que a atualização da renda seja **comunicada ao arrendatário, por escrito, com pelo menos 30 dias de antecedência.**

Essa comunicação deve obedecer ao artigo 9.º, n.º 1, do NRAU, ou seja, ser feita por escrito, em carta registada com aviso de receção.



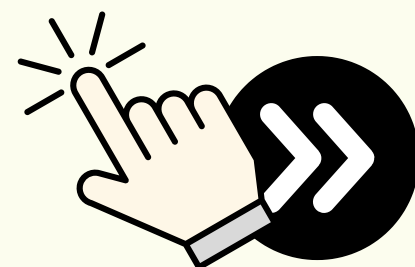
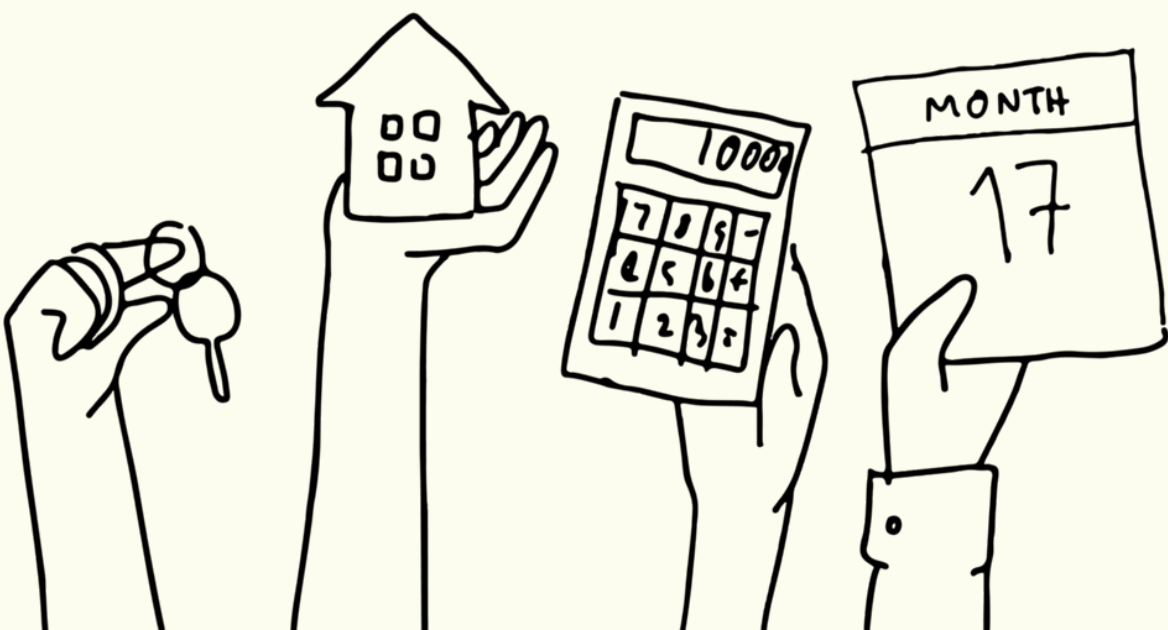
Embora a renda deva ser atualizada anualmente — sob pena de se perderem aumentos não aplicados — os **coeficientes podem ainda ser usados até 3 anos após a data em que poderiam ter sido aplicados.**

Existem, contudo, exceções: em caso de novo contrato ou renegociação, pode ser fixado um novo valor de renda.



Claro que isto não legitima aumentos fora do enquadramento legal nos contratos em curso.

A experiência mostra que este é um dos pontos onde mais facilmente surgem desequilíbrios na relação entre senhorio e inquilino.



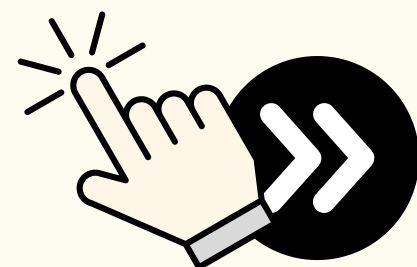
NOTA FINAL

Num contexto de pressão no mercado imobiliário, conhecer o regime legal aplicável à atualização de rendas não é apenas uma questão jurídica.

É uma questão de proteção efetiva dos interesses das partes.

Inês de Azeredo Silva

ines.as@caldeirapires.pt



If you

find this

**helpful, please
like and share it**

www.caldeirapires.com

