

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 272

LEGISLAÇÃO NACIONAL



ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2024

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

Na sequência da publicação do [Aviso n.º 20980-A/2023, de 30 de outubro](#), deu-se cumprimento ao disposto no Artigo 24.º, n.º 2 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Artigo 11.º, n.º 5 do Decreto-Lei .º 294/2009, tornando público que o **coeficiente de atualização das rendas resultante das referidas disposições legais é de 1,0694**.

Este valor corresponde a um **aumento de 6,94%** face ao valor atual das rendas, aplicável a todos os contratos de arrendamento urbano ou rural, habitacional ou não habitacional, sujeitos a rendas em regime livre ou condicionadas.

ATUALIZAÇÃO DE RENDAS - REGIME

Nos termos do Artigo 1077.º do Código Civil, a possibilidade de atualização da renda e o seu regime é estipulado pelas partes. Na falta dessa estipulação, o regime aplicável é o seguinte:

- A renda pode ser atualizada **anualmente**, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes;
- A primeira atualização pode ser exigida um ano após a vigência do contrato, e as seguintes, só podem ser feitas anualmente;
- O senhorio deverá comunicar a atualização por escrito, mediante envio de carta registada com AR, com uma antecedência mínima de 30 dias, incluindo o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

Se o senhorio não atualizar a renda num ano, tal prejudica a recuperação dos aumentos que não tenham sido feitos. Porém, podem ser aplicados os coeficientes em anos posteriores desde que não tenham decorrido mais do que três anos desde a data em que seria possível a sua aplicação. Por exemplo:

Existe um contrato de arrendamento celebrado no dia 8 de novembro de 2015. O senhorio não aumenta a renda desde 2018. Que atualização pode fazer à renda este ano?

Seria possível atualizar a renda em 2016.

2016 – atualizou

2017 – atualizou

2018 – não atualizou

2019 – não atualizou

2020 – não atualizou

2021 – não atualizou

2022 – não atualizou

2023 – não atualizou

2024 – pretende atualizar.

O senhorio tem de comunicar a atualização da renda, no limite, até ao dia 7 de outubro de 2023, mediante carta registada com aviso de receção, endereçada ao arrendatário, a informar da sua intenção, bem como do coeficiente aplicável e a nova renda.

Para 2024, o senhorio não pode atualizar a renda tendo em conta os valores “perdidos” desde 2018. A renda pode ser atualizada tendo por referência os coeficientes aplicáveis desde 2021 (divulgados até 30 de outubro de 2020), não podendo “recuperar” o valor não atualizado anteriormente.

Em anexo à presente circular, pode ser encontrada uma minuta de comunicação a efetuar ao arrendatário para efeitos de atualização do valor da renda, que esperamos que possa ajudar.

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida

MINUTA DE COMUNICAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA RENDA

[IDENTIFICAÇÃO DO ARRENDATÁRIO]
[MORADA]
[0000-000, LOCALIDADE]

[IDENTIFICAÇÃO DO SENHORIO]
[MORADA]
[0000-000, LOCALIDADE]

CARTA REGISTADA COM AVISO DE RECEÇÃO

[LOCAL, DATA – PELO MENOS, COM 30 DIAS DE ANTECEDÊNCIA]

ASSUNTO: Atualização do valor da renda

Exmo.(a) Senhor(a),

Na qualidade de Senhorio da fração autónoma designada pela letra "X", correspondente ao [andar/lado] do prédio sito na [Morada] e de acordo com a cláusula X do Contrato de Arrendamento com V. Exa. celebrado em [data de celebração do contrato], venho proceder à atualização da renda.

Assim, nos termos do Artigo 1077.º do Código Civil e do Artigo 24.º, n.º 1 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, venho por este meio comunicar-lhe a atualização do valor da renda para o ano de 2024 devida pelo contrato de arrendamento em vigor, no valor de X€ (escrever por extenso).

Pela aplicação do coeficiente de 1,0694, determinado pelo INE e divulgado pelo Aviso n.º 20980-A/2023, publicado no Diário da República n.º 210/2023, 1.º Suplemento, Série II, de 30 de outubro, o novo valor da renda será de X€ (escrever por extenso), a ser pago até ao dia X do mês em que se vença.

Este valor passará a ser devido a partir de [DIA, MÊS, ANO].

Sem mais, subscrevo-me com os meus cumprimentos,

[Assinatura]