



Associação dos Industriais de Aluguer de Automóveis sem Condutor

13.12.2021

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº365

LEGISLAÇÃO NACIONAL



ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DE ALUGUER DE AUTOMÓVEIS SEM CONDUTOR



L
E
G
I
S
L
A
Ç
Ã
O

N
A
C
I
O
N
A
L

ARRENDAMENTO URBANO E RURAL ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2022 HABITAÇÃO, COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIA

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

Foi publicado o [Aviso n.º 17989/2021](#), de 23.9 (2ª série do Diário da República) do Instituto Nacional de Estatística (INE), que vem estabelecer o coeficiente da atualização anual dos diversos tipos de arrendamento urbano (habitação, comércio, indústria, exercício de profissão liberal e outros fins não habitacionais) e rural para vigorar em 2022 em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro – [Novo Regime do Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#) – e n.º 5 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro – [Novo Regime de Arrendamento Rural \(NRAR\)](#).

O coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano civil de 2022 é de 1,0043, o que corresponde a um aumento de 0,43%.

Este coeficiente reflete a inflação registada, uma vez que resulta da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto.

Esta atualização do valor das rendas em 2022 corresponde a um acréscimo de € 0,43 por cada 100 euros de renda.

Refira-se que, em 2021, o valor das rendas não foi objeto de atualização tendo o Aviso nº 15365/2020, de 21.10 (2ª série do DR), fixado o coeficiente em 0,9997.

Regime de atualização da renda no arrendamento de prédios urbanos

Senhorio e inquilino têm liberdade para estipular a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime, desde que o façam por escrito.

Na falta de estipulação, a renda será atualizada pelo coeficiente de atualização publicado anualmente pelo INE (artigo 1077.º do Código Civil), aplicando-se o seguinte regime:

- O senhorio pode exigir a primeira atualização após 1 ano de vigência do contrato, e as seguintes sucessivamente 1 após a atualização anterior.
- O senhorio comunica por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias em relação ao vencimento da renda, o novo montante da mesma e o coeficiente de atualização, através de carta registada com aviso de receção.
- 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.
- O montante da renda resultante da atualização deverá ser arredondado para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

Para atualização das rendas relativas ao mês de janeiro de 2022, cujo vencimento ocorre em dezembro de 2021, os senhorios devem comunicar o valor da nova renda até ao final do mês de outubro, por forma a respeitar o prazo de 30 dias de antecedência. Isto, obviamente, desde que nessa altura tenha decorrido um ano desde a última atualização.

O montante da renda resultante da atualização deverá ser arredondado para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

A falta de atualização da renda 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.

Para análise da evolução das rendas nos últimos 10 anos, apresentamos abaixo um quadro com os coeficientes de atualização das rendas habitacionais e não habitacionais, bem como as respetivas percentagens de aumento desde o ano 2012:

| Anos | Coefficientes de atualização | Percentagem de aumento das rendas (%) |
|-------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2012 | 1,0319 | 3,19 |
| 2013 | 1,0336 | 3,36 |
| 2014 | 1,0099 | 0,99 |
| 2015 | 0,9969 | - |
| 2016 | 1,0016 | 0,16 |
| 2017 | 1.0054 | 0,54 |
| 2018 | 1,0112 | 1,12 |
| 2019 | 1,0115 | 1,15 |
| 2020 | 1,0051 | 0,51 |
| 2021 | 0,9997 | - |
| 2022 | 1,0043 | 0,43 |

Para qualquer esclarecimento adicional, não hesitem em contactar o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida