

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Novembro 2022

Coeficiente de atualização de rendas para 2023

Inês de Mundel Calado | imc@servulo.com

No seguimento da Proposta de Lei n.º 33/XV/1.ª e do Decreto da Assembleia da República n.º 11/XV, foi publicada em Diário da República, no dia 21 de outubro de 2022, a Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, que estabelece, entre as várias medidas do pacote de apoios aprovados pelo Governo para fazer face à inflação, o coeficiente de atualização de rendas para 2023.

1. Nos contratos de arrendamento, o senhorio e arrendatário podem livremente estipular a possibilidade de atualização de renda, bem como determinar o respetivo regime (artigo 1077.º do Código Civil).

Contudo, na ausência de estipulação em contrário das partes, a fórmula habitual de cálculo do coeficiente legal de atualização anual prevista no artigo **24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano** ("NRAU") 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**, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística e publicado no Diário da República, até **30 de outubro** de cada ano, para que possa ser aplicado desde o início do ano seguinte.

A **Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro** suspende, durante o ano civil de 2023, a aplicação desta fórmula nos contratos de arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais e define que o coeficiente de atualização corresponde a **1,02** – o mais alto dos últimos nove anos. O aumento tem como máximo autorizado 2%, substituindo-se aos 5,43% indexados à inflação, caso a inflação de agosto de 2022 fosse usada como referencial, conforme prevê a norma do NRAU.

2. O limite de 2% na atualização das rendas aplica-se à medida que os contratos de arrendamento sejam renovados, sob condição de estes terem sido **celebrados até 31 de dezembro de 2021**. Consequentemente, todos os contratos celebrados em 2022, e que só em 2023 perfaçam um

ano de vigência, podem sofrer aumentos de renda para lá deste limite, por se considerar que já refletem a inflação e a situação do mercado nos valores das rendas, pelo que não haveria, na provável opinião do legislador, expectativas – nem do senhorio, nem do arrendatário – a tutelar.

3. Embora não se discuta a aplicação do artigo 2.º da Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro **a todos os contratos de arrendamento que apliquem o coeficiente legal**, tanto por remissão direta, como por ausência de remissão, quer se trate de arrendamentos para habitação, para comércio ou quaisquer outros, de natureza urbana ou rural, importa saber se esta norma se aplica aqueles aos contratos em que as partes – tendo recorrido à faculdade prevista no artigo 1077.º do Código Civil – acordaram aplicar um regime diverso no contrato, por via de **cláusulas específicas de aumentos**.

a) Nos contratos de arrendamento em que é aplicável **o coeficiente legal de atualização** das rendas, o travão ao aumento poderá ser afastado na hipótese de, e após a entrada em vigor da presente Lei, senhorio e arrendatário estipularem, de comum acordo, que pretendem aplicar um regime diverso daquele que decorre da mesma.

b) No que toca às situações em que as partes determinaram **ab initio, em contrato vigente, afastar expressamente a fórmula legal** do coeficiente, aplicando uma regra deliberadamente diferente de atualização anual das rendas, a Lei determina que os coeficientes de apoio extraordinário ao arrendamento – e, correlativamente, o coeficiente de atualização de rendas que motiva as medidas de compensação aos senhorios –, *são aplicáveis* a contratos de arrendamento que *não sejam* objeto de uma atualização *superior* ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização de 1,02.

Desse modo, poder-se-á concluir que o coeficiente de 1,02 (bem como o apoio ao arrendamento) não se aplica aos contratos de arrendamento em que as partes, valendo-se do princípio da autonomia privada, tenham previamente definido, de mútuo acordo, cláusulas de atualização superiores a 2%.

4. Por outro lado, na medida em que para o afastamento do artigo 24.º do NRAU, a Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro apenas toma por referência, em termos genéricos, o ano civil de 2023, fica por esclarecer se estão abrangidas as rendas relativas aos meses civis, ou seja, as rendas vincendas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2023, ou ao invés, as rendas vincendas durante o ano 2023 (para os contratos em que fica estipulado o pagamento antecipado da renda i.e., de fevereiro de 2023 a janeiro de 2024, que se vencem durante o ano civil de 2023). Entendemos que o objetivo do legislador terá sido proteger apenas valores que sejam pagos durante o ano 2023, pelo que o critério determinante seria o do vencimento, e não o do mês a que respeitam.

5. A entrada em vigor da Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro não prejudica a observância de todas formalidades previstas no artigo 1077.º do Código Civil e no NRAU, para uma atualização da renda válida e eficaz.

Assim, para os contratos de arrendamento abrangidos pela Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, para que a renda seja atualizada em janeiro de 2023, o senhorio deve enviar a comunicação de atualização de renda ao arrendatário até ao final do mês de novembro de 2022. Nessa comunicação deve constar o coeficiente legal de 1,02, se aplicável, bem como a nova renda, que resultará do produto da multiplicação da renda atual pelo coeficiente em vigor.