

## Como e quando é feita a atualização da renda da casa?

Por norma, a **atualização das rendas** é feita anualmente, embora haja casos em que este aumento possa não se verificar. É que acontece, por exemplo, se existir um acordo, entre inquilino e proprietário, que determine que não há lugar a aumento.

Ainda assim, para contratos de arrendamento posteriores a 1990, o mais comum é que essa atualização seja feita todos os anos e reflita o **coeficiente de atualização de renda**, cujo valor é definido pelo Governo com base no [valor da inflação](#).

Neste artigo vai perceber como se chega a esse valor e como calcular o aumento da renda.

### Atualização das rendas: regras e prazos

Se olhar para o seu contrato de arrendamento, é provável que encontre uma referência à possibilidade de atualização da renda e à forma como isso é garantido.

Caso nada diga a esse respeito, e o contrato tenha sido feito depois de 1990, o aumento da renda ocorre de acordo com o **coeficiente de atualização**. Para contratos anteriores àquela data as regras são diferentes, como veremos em seguida.

A primeira atualização da renda pode ser feita um ano após a entrada em vigor do contrato e as seguintes um ano após a atualização anterior.

**O senhorio deve avisar o arrendatário, com uma antecedência mínima de 30 dias**, sobre a atualização a aplicar, o novo valor da renda e a data a partir da qual a subida terá efeito. Só após estes 30 dias é que a atualização pode ser posta em prática.

Esta comunicação do aumento terá de ser feita, por escrito, em carta registada com aviso de receção ou em mão, mas com assinatura do inquilino que comprove receção.

O inquilino não é obrigado a aceitar o aumento, tendo a hipótese de fazer uma contraproposta ou de terminar o contrato.

O [Novo Regime do Arrendamento Urbano](#) (NRAU) prevê as condições que podem justificar a recusa e que devem ser invocadas na resposta a enviar ao senhorio. Nomeadamente, situação de carência económica, idade acima de 65 anos ou um grau de deficiência igual ou superior a 60%.

Se a comunicação do senhorio sobre a atualização da renda não obtiver resposta, será entendida, perante a lei, como uma aceitação da proposta.

### **A minha renda não foi atualizada. O que pode acontecer no próximo ano?**

O facto de, num determinado ano, não ter existido atualização, não impede o proprietário de aplicar posteriormente os coeficientes em falta. A única condição é que não tenham passado três anos após a data em que essa aplicação foi possível.

### **E os contratos anteriores a 1990?**

Neste caso, a atualização é feita por negociação entre as partes, continuando a ser salvaguardadas situações como carência económica, idade superior a 65 anos e grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

### **O que é e para que serve o coeficiente de atualização de renda?**

O coeficiente de atualização das rendas é um valor definido com base na variação do índice de preços do consumidor (IPC) nos últimos 12 meses, usando os valores disponíveis a 31 de Agosto de cada ano.

Este valor é apurado pelo Instituto Nacional de Estatística e tem de ser publicado em Diário da República até 30 de Outubro do ano anterior àquele em que irá vigorar. Só depois disso é que o senhorio poderá informar o inquilino do aumento.

O **coeficiente de atualização em 2022 é de 1,0043** para os diversos tipos de arrendamento urbano e rural ([Aviso n.º 17989/2021](#)).

Em 2021, o coeficiente de atualização foi de 0,9997, o que significa que não existiu aumento das rendas. Eis os valores mais recentes:

Ano	Coeficiente de atualização de rendas
2023	1,02
2022	1,0043
2021	0,9997
2020	1,0051
2019	1,0115
2018	1,0112
2017	1,0054

### Como se calcula a atualização da renda?

Para calcular o valor da renda resultante da aplicação do coeficiente de atualização em vigor, deve fazer a seguinte conta:

**Renda atual x Coeficiente de atualização = Renda Nova**

A lei define que seja feito o arredondamento para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

Tendo em conta o coeficiente de atualização em vigor em 2022, vejamos alguns exemplos:

- $1000€ \times 1,0043 = 1.004,30€$
- $500€ \times 1,0043 = 502,15€$
- $300€ \times 1,0043 = 301,29€$