

*compilações doutrinais*

VERBOJURIDICO

**A ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS  
NOS ARRENDAMENTOS  
NÃO HABITACIONAIS**

ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

---

**DR. CARLOS MATEUS**

ADVOGADO



verbojuridico<sup>®</sup>

SETEMBRO 2007

Título: ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS NOS ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS

Autor: Dr. Carlos Mateus  
Advogado

Data de Publicação: Setembro de 2007

Classificação: Direito Civil

Edição: Verbo Jurídico ® - [www.verbojuridico.pt](http://www.verbojuridico.pt) | [.eu](http://.eu) | [.net](http://.net) | [.org](http://.org) | [.com](http://.com).

Nota Legal: Respeite os direitos de autor. É permitida a reprodução exclusivamente para fins pessoais ou académicos. É proibida a reprodução ou difusão com efeitos comerciais, assim como a eliminação da formatação, das referências à autoria e publicação. Exceptua-se a transcrição de curtas passagens, desde que mencionado o título da obra, o nome do autor e da referência de publicação.



Ficheiro formatado para ser amigo do ambiente. Se precisar de imprimir este documento, sugerimos que o efective frente e verso, assim reduzindo a metade o número de folhas, com benefício para o ambiente. Imprima em primeiro as páginas pares invertendo a ordem de impressão (do fim para o princípio). Após, insira novamente as folhas impressas na impressora e imprima as páginas ímparas pela ordem normal (princípio para o fim).

## ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS NOS ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS

Por **Dr. Carlos Mateus**

ADVOGADO

Com a publicação do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, as relações jurídicas constituídas pelo contrato de arrendamento<sup>1</sup> sofreram um abalo na ordem dos 6 graus na escala de Richter. O legislador mexeu no que já estava em vigor, e dispôs calmamente para o futuro, pressupondo que a sua intervenção irá alterar as regras do mercado imobiliário.

Os arrendamentos destinados a comércio, indústria, exercício de profissões liberais e a outros fins não habitacionais rústicos não rurais gozaram um tratamento privilegiado, não sofrendo fortes restrições à autonomia da vontade e liberdade contratual *maxime* quanto à fixação da renda e sua alteração.

Os contratos de arrendamento não habitacionais do pretérito convivem actualmente com o NRAU e as alterações ao Código Civil. Por essa razão, é importante separar as águas relativamente às actualizações de renda, ficando excluído destas considerações as actualizações da renda por motivo de obras.

---

<sup>1</sup> Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição. Esta noção que nos dá o Código Civil (art. 1022.º) permite distinguir na sua previsão dois elementos fulcrais: à prestação essencial de uma das partes – o de proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa (obrigação de entregar a coisa e assegurar o seu gozo para aos fins a que se destina) – contrapõe-se a prestação essencial da outra parte - o pagamento de uma retribuição. O contrato de arrendamento é um negócio jurídico com eficácia interpartes (*intuitus personae*) consensual e não real. Daí resulta que o contrato fica perfeito com a declaração negocial nesse sentido, desde que dele constem todos os requisitos de fundo e formais. Do contrato de arrendamento resulta como efeitos essenciais a aquisição do estatuto das partes e a constituição da relação locatícia, por um lado, e a obrigação da entrega da coisa e o conseqüente assegurar do seu gozo para os fins a que se destina e a obrigação de pagar a renda, por outro lado. Se, por exemplo, alguém dá de arrendamento a outrém um determinado bem e, não procedendo à sua entrega, o der posteriormente de arrendamento a um terceiro a quem confere o poder de facto sobre a prestação imediata, o contrato prevalecente é o primeiramente celebrado. Havendo incompatibilidade entre direitos pessoais de gozo prevalece o direito mais antigo em data, sem prejuízo das regras próprias do registo – art. 407.º do Código Civil. O contrato de arrendamento reduzido a escrito por prazo superior a seis anos é sempre válido e eficaz entre as partes se faltar o registo, mas capitula perante terceiros a partir do final do sexto ano. Ao adquirente do prédio ou de fracção autónoma de um prédio locado não é oponível a duração de um contrato de arrendamento superior a seis anos se não levado ao registo em momento anterior à data do registo da aquisição pelo novo titular do direito real. O mesmo se diga quanto à penhora registada à frente do registo do contrato – art. 5.º, n.º 5 do Código de Registo Predial.

## **I. Contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro**

Os arrendamentos destinados ao comércio, indústria, exercício de profissão liberal e fins não habitacionais tiveram no Código Civil um tratamento privilegiado, não sofrendo fortes restrições à autonomia da vontade e liberdade contratual maxime quanto à fixação da renda e sua alteração.

Para esse tipo de arrendamentos, a lei permitia o sistema de actualização quinquenal da renda. O senhorio tinha o direito de exigir ao arrendatário uma avaliação fiscal destinada a corrigir o rendimento ilíquido do prédio, decorridos cinco anos sobre a avaliação anterior ou sobre a fixação ou a alteração contratual da renda e não obstante cláusula em contrário.

A renda actualizada correspondia ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz.

Decorrido mais de um ano sobre a última avaliação, fixação ou alteração contratual da renda, e se verificasse o trespasse do estabelecimento comercial ou industrial ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, era lícito ao senhorio pedir nova avaliação fiscal.<sup>2</sup>

A nova renda era exigível, mediante aviso do senhorio, feito por qualquer modo, a partir do mês seguinte àquele a que tivesse sido feita a comunicação.

Apareceu depois o Decreto-lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro,<sup>3</sup> a tornar possível a actualização anual das rendas para os contratos novos, através de índices fixados anualmente por portarias, aplicando-se também aos contratos do pretérito decorridos cinco anos desde a última avaliação, fixação ou alteração contratual das renda, e ainda no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, desde que tivesse decorrido mais de um ano sobre aqueles factos.

O Despacho Normativo n.º 75/82, de 11 de Maio esclareceu que as avaliações fiscais extraordinárias só poderiam ser requeridas, transitoriamente, com referências aos contratos de arrendamento já existentes à data da entrada em vigor do mencionado Decreto-lei n.º 330/81 e que feito o ajustamento das rendas por avaliação fiscal extraordinária a aplicação do regime de actualização anual teria lugar decorrido o prazo de um ano sobre o vencimento da primeira renda resultante do ajustamento.

---

<sup>2</sup> Arts. 1104.º e 1105.º do C Código Civil e Decreto n.º 37 021, de 21.08.1948, alterado pelo Decreto n.º 37 784, de 14.03.1950.

<sup>3</sup> O DL 330/81 teve em vista incentivar o investimento imobiliário permitindo a actualização das rendas nos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais e facultou o recurso à avaliação fiscal extraordinária para correcção de eventuais desajustamentos entre os valores obtidos das actualizações e os julgados mais justos e razoáveis.

O n.º 2 do art. 2.º do Decreto-Lei n.º 189/62, de 17 de Maio, estendeu as disposições do Decreto-Lei n.º 330/81 a todos os contratos de arrendamento urbanos destinados a fins diferentes dos de habitação. Passaram a existir dois sistemas de actualização, um anual para os arrendamentos urbanos não habitacionais (comércio, indústria, exercício de profissão liberal e outros fins) e arrendamentos rústicos não rurais destinados a comércio, indústria, exercício de profissão liberal, e outro quinquenal para os arrendamentos rústicos não rurais para fins diferentes do comércio, indústria, exercício de profissão liberal. Esta última espécie de arrendamento ficou de fora da actualização anual, continuando a reger-se pelos artigos 1104.º e 1105.º do Código Civil.

O Decreto-lei n.º 189/82, de 17 de Maio, veio interpretar de forma autêntica o Decreto-Lei n.º 330/81, no sentido que requerida a avaliação fiscal extraordinária o senhorio podia, entretanto, proceder à actualização anual da renda com base no coeficiente em vigor, até que lhe fosse possível o ajustamento da mesma através da avaliação, e veio permitir aos senhorios que já tivessem exigido a actualização da renda com base no coeficiente legal fixado pudessem ainda requerer, de forma excepcional, a avaliação fiscal extraordinária, no prazo de 90 dias a contar da data da sua publicação. Este diploma esclareceu ainda que as disposições do Decreto-Lei n.º 330/81 eram aplicáveis a todos os arrendamentos urbanos destinados a fins diferentes de habitação.

Os arrendamentos rústicos não rurais destinados a fins diferentes do comércio, indústria ou exercício de profissão liberal mantiveram-se no sistema de actualização quinquenal.

Finalmente, apareceu o Decreto-Lei n.º 392/82, de 18 de Setembro, a determinar, entre outras coisas, que a avaliação fiscal extraordinária não teria lugar se o senhorio e arrendatário acordassem no montante da actualização da renda. Sempre que a renda resultante da avaliação fiscal extraordinária excedesse o dobro da renda praticada à data do pedido, o arrendatário tinha o direito de exigir que o senhorio praticasse uma renda transitória que não ultrapassasse aquele limite nos primeiros doze meses subsequentes ao da comunicação do senhorio, mas que nos anos seguintes ficaria sujeito a uma actualização acelerada, que teria por base um coeficiente igual ao dobro do previsto na lei para a actualização anual, até que igualasse a renda que decorreria da aplicação normal dos coeficientes de actualização à renda resultante da avaliação fiscal extraordinária.

Nos termos do supra aludido conjunto legislativo, o senhorio só poderia aplicar o coeficiente legal de actualização na pendência do processo de avaliação fiscal extraordinária. Já não haveria lugar a este processo fiscal caso senhorio e arrendatário acordassem no aumento da renda ou o primeiro aplicasse o coeficiente legal de actualização antes de requerer aquela avaliação.

Toda aquela legislação foi revogada pelo Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, o qual, por sua vez, viu o Tribunal Constitucional, através do seu Acórdão n.º 77/88,<sup>4</sup> a declarar inconstitucional quase todas as suas normas, deixando apenas em vigor os casos pendentes e o disposto nos artigos 6.º, 7.º, n.ºs 1 e 2 daquele diploma legal, ripristinando a legislação revogada, por força do disposto no n.º 1 do art. 282.º da Constituição da República Portuguesa.<sup>5</sup>

O Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, veio fazer uma revisão dos critérios de actualização de rendas nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, abrangendo, desta feita, todos os contratos (arrendamentos urbanos e rústicos não rurais) para comércio,

<sup>4</sup> Publicado no Diário da República, 1.ª série, de 28 de Abril de 1988

<sup>5</sup> O qual prescrevia que a declaração de inconstitucionalidade com força obrigatória geral produz efeitos desde a entrada em vigor da norma declarada inconstitucional e determina a ripristinação das normas que ela, eventualmente, haja revogado. Contudo, teve o cuidado de salvaguardar o resultado das avaliações fiscais extraordinárias já efectuadas até à data da prolação do acórdão, excepto se a avaliação ainda estivesse sujeita a recurso ou este se encontrasse pendente.

indústria, exercício de profissão liberal e ainda para fins diferentes destes não exclusivamente habitacionais.

O termo arrendamento não habitacional foi introduzido pelo Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, por contraposição aqueloutro destinado exclusivamente à habitação. No primeiro grupo incluíam-se os arrendamentos comerciais, industriais e para o exercício de profissões liberais e os diferentes destes desde que não exclusivamente habitacionais (por exemplo, as associações recreativas, políticas, sindicais, religiosas, embaixadas, para a prática de futebol, garagens privadas, depósitos de mercadorias, sucata, instalação de cartazes publicitários, hipismo, espectáculos musicais). Esta distinção verificava-se nos arrendamentos urbanos e rústicos não rurais.

O regime de actualização passou a ser o seguinte:

I – Nos arrendamentos urbanos não habitacionais e arrendamentos rústicos não rurais destinados a comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, celebrados a partir de 9 de Dezembro de 1981, o senhorio podia proceder à actualização anual da renda, tendo por base o coeficiente legal fixado por portaria; II – Aos arrendamentos rústicos não rurais para fins diferentes de comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, celebrados antes ou depois do DL 330/81, continuava-se a aplicar o sistema de actualização quinquenal de rendas previsto nos arts. 1104.º e 1105.º do Código Civil; III – Aos arrendamentos referidos no ponto I, vigentes à data de entrada em vigor do DL 330/81, continuava-se a aplicar o sistema de actualização quinquenal enquanto não tivessem decorrido 5 anos desde a avaliação anterior, fixação ou alteração contratual da renda, salvo no caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial ou de cessão de arrendamentos para o exercício de profissão liberal, desde que tivesse decorrido mais de 1 ano sobre aqueles factos. Passado esse período transitório, senhorio e inquilino podiam requerer a avaliação fiscal extraordinária e o senhorio podia entretanto proceder à actualização anual da renda com base no coeficiente legal em vigor até lhe ser possível o ajustamento da mesma através da avaliação. Obtida a renda fixada pela avaliação, o senhorio podia exigí-la através da comunicação prevista no n.º 2 do art. 1104.º do Código Civil e actualizá-la anualmente decorrido o prazo de 1 ano sobre o vencimento da primeira renda resultante do ajustamento; IV – Para além das condições referidas no ponto III a avaliação fiscal extraordinária não podia ser requerida se senhorio e inquilino tivessem acordado no montante da actualização da renda ou se o senhorio aplicasse o coeficiente de actualização antes de requerer a avaliação.<sup>6</sup>; V – Quanto ao modo de funcionamento das comissões de avaliação e do processo de avaliação vigoravam os arts 6.º e 7.º, n.ºs 1 e 2 do DL 436/83 e Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, com a redacção dada pelo Decreto n.º 37 784, de 14 de Março de 1950, Decreto Regulamentar 1/86, de 2 de Janeiro e Decreto Regulamentar 28/87, de 14 de Abril; VI – O critério

---

<sup>6</sup> A priori, os contratos já existentes à entrada em vigor do DL 330/81, teriam de aguardar o decurso dos 5 anos, salvo havendo trespasse ou cessão, casos em que bastaria o decurso de 1 ano após a última avaliação, fixação ou alteração contratual da renda. Porém, o n.º 2 do art. 1.º do DL 189/82, veio permitir, a contrário senso, que nesses contratos o senhorio exigisse a actualização da renda com base no coeficiente legal. Caso o inquilino aceitasse a actualização anual exigida pelo senhorio, o que teoricamente lhe era mais favorável, pois isso impedia o senhorio de requerer a avaliação fiscal extraordinária, com o risco de a renda a fixar ser escandalosamente mais alta, passava a existir um acordo sobre o montante de actualização de renda que, por si só, era impeditivo do recurso à avaliação fiscal extraordinária

para avaliação fiscal extraordinária consagrado no n.º 3 do art. 4.º do DL 330/81 (com a redacção do art.º 1.º do DL 392/82) não tinha um limite legal ou percentagem máxima, podendo a nova renda ser fixada muito acima da renda anterior (10, 20 ou mais vezes superior); VII – Do resultado da avaliação fiscal as partes podiam recorrer para o tribunal da respectiva comarca, no prazo de 8 dias a contar da data em que tomaram conhecimento do resultado da avaliação, com efeito meramente devolutivo, e da decisão final do Juiz cabia recurso para o Tribunal da Relação, caso o valor do processo fosse superior à alçada do tribunal recorrido, para discussão de questão atinente à admissibilidade legal da avaliação extraordinária requerida<sup>7</sup>; VIII – A nova renda fixada pela avaliação só era exigível com a comunicação prevista no n.º 2 do art.º 1104.º do Código Civil; IX – Sempre que a renda resultante da avaliação fiscal extraordinária excedesse o dobro da renda praticada à data do pedido, o arrendatário tinha o direito de exigir que o senhorio praticasse uma renda transitória que não ultrapassasse aquele limite nos primeiros 12 meses subsequentes à comunicação referida no ponto VIII, mas nos anos seguintes ficava sujeita a uma actualização acelerada, que tinha por base um coeficiente igual ao dobro do que vigorava para a actualização anual, até que igualasse a renda que decorreria da aplicação normal dos coeficientes de actualização à renda resultante da actualização fiscal extraordinária.<sup>8</sup> Para isso, o arrendatário, sob pena de caducidade, avisava o senhorio por carta registada com aviso de recepção, a ser enviada nos 30 dias seguintes à recepção da comunicação feita nos termos do n.º 2 do art. 1104.º do Código Civil, que pretendia fazer valer esse direito.<sup>9</sup>

Com a entrada em vigor do RAU (Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro,<sup>10</sup> o disposto no art. 4.º do Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, com a redacção do Decreto-Lei n.º 392/82, de 18 de Setembro, e nos artigos 5.º a 11.º do Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, com o alcance resultante do n.º 17, alínea c), do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 77/88, de 20 de Setembro, mantiveram-se em vigor enquanto tivessem aplicação, respeitando as pendentes actualizações aceleradas até atingirem o resultado das avaliações fiscais extraordinárias actualizadas automática e anualmente pela aplicação do coeficiente legal em singelo. Permitiu-se ao senhorio, verificado os pressupostos da lei antiga, requerer a derradeira avaliação fiscal antes de aplicar o processo de actualização das rendas do RAU.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> O Acórdão n.º 695/98, o Tribunal Constitucional julgou a norma do § único do art. 15.º do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, na redacção do Decreto Regulamentar n.º 1/86, de 2 de Janeiro inconstitucional, podendo ser consultado com a respectiva anotação de Sérvulo Correia e Teresa Serra na Revista da Ordem dos Advogados, Ano 58, Julho 1998, páginas 969 e seguintes.

<sup>8</sup> Havia, por conseguinte, duas actualizações paralelas. De um lado, a renda resultante da avaliação fiscal extraordinária sofria uma actualização anual automática (não precisava de comunicação do senhorio nesse sentido) pela aplicação do coeficiente legal em singelo, e, por outro lado, o dobro da renda aplicável transitoriamente sofria uma actualização anual pela aplicação do mesmo coeficiente legal, mas em dobro até que esta apanhasse aquela.

<sup>9</sup> A avaliação fiscal extraordinária só podia ser requerida uma vez. A partir dessa altura já o valor das rendas estava ajustado e o senhorio só a poderia actualizar anualmente de acordo com o coeficiente legal.

<sup>10</sup> Rectificado por Declaração de 19.10.1990, no Diário da República, 1.ª série, 3.º Suplemento, n.º 277, de 30.11.1990.

<sup>11</sup> Art. 9.º do Decreto Preambular do RAU.

A partir do RAU e até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, o regime de fixação e actualização da renda foi comum aos arrendamentos habitacionais e não habitacionais: anualmente, em função dos coeficientes legais aprovados, e em funções de obras.<sup>12</sup>

A renda passou a ser actualizada anualmente, a primeira um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior, mediante comunicação do senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de trinta dias, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes.

A não actualização das rendas não podia dar lugar a posterior recuperação dos aumentos das rendas não feitos, mas os coeficientes respectivos podiam ser aplicados em anos posteriores, desde que não tivessem passado mais de dois anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Em relação a estes contratos de arrendamento para fins não habitacionais o NRAU veio dispor transitoriamente nos artigos 27.º em diante.

As rendas *podem* ser actualizadas (art. 51.º do NRAU). Esta permissão reconhece uma faculdade ao senhorio. É um direito que ele tem de actualizar a renda. Mas pode acontecer o senhorio não querer beneficiar do direito e deixar decorrer algum tempo contratual sem actualizar a renda ou aplicar somente os coeficientes de actualização a publicar anualmente que, para o ano de 2007, é de 1,031.<sup>13</sup>

No caso de pretender actualizar o valor do locado, este é o produto do valor resultante da avaliação realizada nos termos do CIMI (art. 38.º), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação do imóvel.<sup>14</sup> O valor do locado assim obtido é multiplicado por 4%, limite máximo da actualização. Depois, é dividir o produto por 12 meses para se obter o valor mensal máximo da renda actualizável – arts. 31.º, 32.º e 33.º do NRAU.

O senhorio pode aplicar, dentro dos referidos parâmetros, uma renda superior à até então em vigor e inferior ao limite máximo, mas para efeitos tributários será o resultado da avaliação que conta. O IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do art. 38.º do

---

<sup>12</sup> A actualizações da renda passaram a ser gerais para todos os contratos de arrendamento, excepto os referidos nas alíneas a) a e) do art. 5.º do RAU, *ex vi* do n.º1 do art. 6.º.

<sup>13</sup> Os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados aquando da primeira transmissão – art. 15.º do CIMI. Os serviços de finanças devem proceder à avaliação geral dos prédios urbanos no prazo máximo de dez anos após a entrada em vigor do CIMI (1 Dezembro 2003). Até lá, o valor tributário do prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do art. 16.º do CIMI, o senhorio poderá ter interesse em não actualizar o valor do locado, nos termos do art. 32.º do NRAU, pois, desta feita, vai pagar mais IMI, embora o possa deduzir aos rendimentos brutos prediais, nos termos do disposto nos artigos 41.º e 8.º do CIRS.

Numa situação extrema, pode até acontecer estar o senhorio a receber ainda uma actualização acelerada, fruto de um processo de avaliação fiscal extraordinária antigo.

<sup>14</sup> A actualização da renda carece da obtenção do nível de conservação do locado, embora não fique prejudicada pelo facto do mencionado nível ser inferior a 3. A justificação para o senhorio requerer a prévia determinação do nível de conservação tem mais a ver com a possibilidade de reabilitação do prédio, se possível, ou a sua demolição por apresentar riscos para a segurança ou a saúde públicas e não ser tecnicamente viável a sua recuperação.

respectivo Código, ressalvadas as hipóteses dos números 2 e 3 do art. 17.º do respectivo decreto preambular.

A comunicação do senhorio, a resposta do arrendatário, actualização faseada do valor da renda e a actualização imediata da renda vêm regulados nos arts. 9.º a 11.º, 16.º, 27.º, 30.º a 34.º e 50.º a 56.º do NRAU.<sup>15</sup>

## **II. Contratos de arrendamento celebrados depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro**

Este diploma, no dizer do legislador, estendeu “a reforma aos arrendamentos destinados ao comércio, indústria e ao exercício de profissões liberais e, bem assim, aos contratos destinados a outros fins não habitacionais”

Passou a conferir-se às partes a possibilidade de estipularem um prazo certo, desde que a cláusula fosse inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelos contraentes, prazo esse que não podia ser inferior a cinco anos, renovando-se automaticamente no fim do prazo, se outro não fosse expressamente estipulado, podendo as partes convencionar quaisquer prazos para a denúncia do contrato pelo senhorio.

Se o prazo certo convencionado fosse superior a cinco anos e, bem assim, quando não tivesse sido convencionado qualquer prazo,<sup>16</sup> as partes podiam estabelecer livremente, por escrito, o regime de actualização anual das rendas. Caso contrário, a renda podia ser actualizada anualmente, a primeira um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior, mediante comunicação do senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de trinta dias, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes – arts. 32.º e segts do RAU.<sup>17</sup>

A não actualização das rendas não podia dar lugar a posterior recuperação dos aumentos das rendas não feitos, mas os coeficientes respectivos podiam ser aplicados em anos posteriores,

---

<sup>15</sup> Sobre este assunto e, de resto, sobre todo o exposto neste trabalho, de forma mais criteriosamente desenvolvida, consultar Fernando Augusto Cunha de Sá e Leonor Coutinho, *Arrendamento 2006 Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, Maria Olinda Garcia, *Arrendamentos Para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, Fernando de Gravato Morais, *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, Almedina, e *Novo Regime da Arrendamento Comercial*, Almedina, Daniela Maia e Rute Barreira, *Arrendamento Urbano Guia Prático*, Vida Económica.

<sup>16</sup> O art. 119.º (introduzido pelo DL 257/95) permitiu a livre actualização da renda se o prazo adoptado pelos contraentes fosse superior a cinco anos ou se não estipulassem qualquer prazo, como se diz, agora, por duração indeterminada (na altura vinculisticamente) - cfr. preâmbulo do diploma legal e Aragão Seia, *Arrendamento Urbano*, 6.ª edição, anotação ao art. 119.º. Fernando de Gravato Morais, *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, Coimbra, Almedina, 2004, p. 39, nota 58, entende que “A norma é pouco clara – diríamos até confusa – quanto à primeira hipótese (quando não tiver sido convencionado um prazo para o contrato de arrendamento comercial), por não se vislumbrar o sentido querido pelo legislador.”

<sup>17</sup> Januário Gomes, *Arrendamentos Comerciais*, 2.ª edição – remodelada, Almedina, pág. 137, levantava a questão (duvidosa) de saber se o n.º 2 do ar. 34.º do RAU se aplicava aos contratos preexistentes, embora cite posição favorável defendida por Menezes Cordeiro/Carlos Fraga (*Novo Regime do Arrendamento Urbano*, pág. 85).

desde que não tivessem passado mais de dois anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

A actualização da renda dos contratos de arrendamento destinados ao comércio, indústria e ao exercício de profissões liberais e, bem assim, aos contratos destinados a outros fins não habitacionais celebrados depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passa a estar submetida ao RAU e ao Código Civil, aplicando-se o disposto no capítulo “III. Contratos de arrendamento celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro”.

### **III. Contratos de arrendamento celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.**

Esvaneceram-se as normas de carácter imperativo. Deu-se asas à liberdade contratual das partes.

O NRAU entrou em vigor 120 dias após a sua publicação. Aos contratos de arrendamento celebrados a partir de 27 de Junho de 2006<sup>18</sup>, no que concerne à matéria das rendas e encargos – fixação e actualizações –, aplicam-se as regras emergentes dos artigos 1075.º (Disposições gerais), 1076.º (Antecipação de rendas), 1077.º (Actualização das rendas) e 1078.º (Encargos e despesas) do Código Civil e as disposições dos artigos 9.º (Forma da comunicação), 10.º (Vicissitudes), 11.º (Pluralidade de senhorios ou de arrendatários), 16.º (Justo impedimento), Secção V (Consignação em depósito) e Secção VI (Determinação da renda) do NRAU e a legislação complementar deste novo regime, nomeadamente todos os publicados no dia 8 de Agosto de 2006, a saber o Decreto-Lei n.º 157/2006 (Obras a efectuadas pelo senhorio, prevendo a possibilidade de suspensão do contrato ou a sua denúncia), 158/2006 (Determinação do RABC e atribuição do subsídio de renda), 159/2006 (Noção de prédio devoluto), 160/2006 (Regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração)<sup>19</sup> e 161/2006 (Comissões arbitrais municipais).<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Se a distribuição do Diário da República ocorreu no próprio dia a entrada em vigor do novo regime do arrendamento urbano ocorreu a 27 de Junho de 2006.

<sup>19</sup> De novo neste diploma, realçamos a boa notícia para os senhorios de que basta existir a licença de utilização para os prédios construídos posteriormente à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não sendo necessário renová-la de oito em oito anos, caso celebrassem novos contratos de arrendamento. Esta exigência favorecia, por um lado, os inquilinos e, por outro, era uma fonte de receita para os municípios, que, muitas vezes, aproveitavam a deixa para, além de se cobrarem pela vistoria e emissão do alvará de utilização, perceberem coimas quando os técnicos constatavam a desconformidade do real com o que se encontrava autorizado no respectivo processo de licenciamento de obras particulares. De salientar que a falta de licença de utilização não invalida o negócio jurídico desde que o arrendamento não tenha fim diverso do licenciado. A inexistência da licença de utilização, quando obrigatória, apenas faz incorrer o senhorio numa coima não inferior a um ano de renda. O que não impede a Câmara Municipal de proceder ao despejo administrativo, conseqüente encerramento compulsivo do local arrendado e demolição do prédio por apresentar riscos para a segurança ou a saúde públicas, nos termos do disposto na legislação administrativa. A inexistência da licença de utilização, quando exigível, permite ao inquilino “apanhado de surpresa” (isto é, que de todo em todo desconheça, sem culpa, a falta da necessária licença de utilização) resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

<sup>20</sup> E ainda as Portarias n.ºs 1192-A/2006 (Modelo Único Simplificado relativo à actualização das rendas, pedidos de avaliação fiscal do prédio e a determinação do seu nível de conservação, atribuição do subsídio de renda e demais diligências legalmente previstas que o senhorio e o arrendatário podem solicitar ou promover junto da Administração Pública) e 1192-B/2006 (Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios), ambas de 3 Novembro.

As partes são livres de fixar o valor inicial da renda, a sua actualização e a periodicidade desta. Não pode é haver uma antecipação do pagamento de rendas por período superior a três meses.<sup>21</sup>

A actualização da renda é como as partes quiserem, desde que reduzam a escrito<sup>22</sup> a sua vontade, no próprio contrato ou em documento avulso.

Pode, por exemplo, aumentar-se a renda mensalmente, no valor que se quiser, ou fixar uma cláusula em que a actualização seja automática, de x em x tempo, sem necessidade de prévia comunicação do senhorio nesse sentido.

Na falta de estipulação escrita, a renda pode ser actualizada anualmente, a primeira um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior, mediante comunicação do senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de trinta dias, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes – arts. 24.º e 25.º do NRAU e 1077.º do Código Civil.<sup>23</sup>

A não actualização impede o senhorio de recuperar os aumentos não feitos. Contudo, quando o senhorio decidir aplicar a actualização pode aplicar os coeficientes em anos posteriores, desde que não tenham decorrido mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Sabendo que para 2007 o coeficiente de actualização é de 1.031 e imaginando que nos anos de 2008, 2009 e 2010 os coeficientes de actualização serão respectivamente 1,030, 1,028 e 1.027, se o senhorio, podendo fazê-lo em 2007, só actualizar a renda no ano de 2010, a renda vigente, no valor de 300 € passará a ser de 336,34 € [= 300 € x 1,031 (2007) x 1,030 (2008) x 1,028 (2009) x 1,027 (2010)].

Carlos Mateus | Advogado

carlos.mateus-2458p@advogados.os.pt  
<http://carlosmateus.no.sapo.pt/>

---

<sup>21</sup> Em contrapartida, o caucionamento das rendas e demais obrigações emergentes na vigência do contrato não tem limites e pode ser feito por qualquer modo, o que possibilita a fraude à lei, antecipando quantos meses de renda forem propostos pelo senhorio.

<sup>22</sup> A partir de Junho de 2006 passa a haver dois tipos de contratos de arrendamento sob o ponto de vista da forma e do prazo: a prazo certo (onde se incluem os de duração até seis meses, com ou sem forma; os de duração superior a seis meses, com forma; e os de período supletivo mínimo de dez anos, com forma – art. 1110.º, n.º 2, do Código Civil) e por duração indeterminada.

Os contratos de arrendamento por prazo superior a seis meses e os de duração indeterminada devem ser reduzidos a escrito, sob pena de nulidade – arts. 1069.º, 1095.º, 1099.º, 1110.º e 220.º do Código Civil. A par destes, pode ainda haver contratos de arrendamento de duração igual ou inferior a seis meses, válidos e eficazes, sem observância de forma especial, por vontade das partes ou conversão legal, caducando automaticamente assim que completarem a vigência máxima de seis meses, sem hipótese de renovação – arts. 1051.º, a) e 1054.º do Código Civil. Digamos que as partes têm, até ao limite máximo de seis meses, tempo para reflectirem e decidirem se pretendem vincular-se, por escrito, em termos de arrendamento. Tratando-se de uma formalidade *ad substantiam*, o contrato de arrendamento não pode ser substituído por outro meio de prova., sem prejuízo do direito à indemnização por perdas e danos nos termos gerais.

Em relação aos contratos de arrendamento de duração máxima até seis meses, bem como em relação a todos os contratos do pretérito, é possível ainda fazer-se a prova da sua existência por qualquer modo admitido em Direito – sobre este assunto, Carlos Mateus, *Nulidade do Contrato de Arrendamento Não Habitacional (O Artigo 7.º do RAU)*, Scientia Iuridica, Setembro – Dezembro 2002, Tomo LI, n.º 294.

<sup>23</sup> O coeficiente de actualização dos diversos tipos de arrendamento, para vigorar no ano de 2007, é de 1,031 – Aviso n.º 9.635/2006, do INE, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 173, de 7 de Setembro de 2007, corrigido pela Rectificação n.º 1.579/2006, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 204, de 23 de Outubro de 2007.