

Rendas: já esclareceu todas as dúvidas sobre o aumento de 2018?

Aumento do ano que vem é o maior dos últimos cinco anos

2017-10-30 13:14 [Alda Martins](#)

► VÍDEO: Se paga ou cobra renda, esteja atento

As rendas vão subir no ano que vem, com um nível de atualização que é o maior dos últimos cinco anos. Já foi publicado em Diário da República: o coeficiente de atualização das rendas para 2018 ficará em 1,12%, tendo por base a evolução dos preços - inflação - nos últimos 12 meses.

Neste contexto, e apesar de já termos trazido este tema ao espaço da Economia 24 no “Diário da Manhã” da **TVI**, foram muitas as questões de telespetadores. [Regina Santos Pereira](#), advogada da SRS Advogados esclareceu esta segunda-feira algumas dúvidas.

Há casos em que os senhorios pedem aumentos de renda superiores ao coeficiente publicado recentemente, esses aumentos são legais?

O fator número um, para ter em conta se o aumento é legal, ou não, é o que está assinado no contrato. As pessoas devem ver o que está assinado no contrato porque há casos em que se estabelece 3% de aumento de renda, ou outra percentagem, e se estiver assinado no contrato, esse aumento, mesmo sendo superior ao coeficiente legal, acaba por ser legal.

Como se faz a atualização da renda?

Em regra é feita por carta registada, com aviso de receção. O contrato também pode referir – e existem alguns em que isso acontece – que a atualização é automática e não é necessário o senhorio enviar uma carta, mas a minha experiência diz-me que isso não funciona.

Se o senhorio estiver muitos anos sem atualizar a renda, pode aumentar a renda retroativamente?

É necessário o envio da tal carta, de que falávamos, comunicando a atualização. O que pode acontecer é essa carta não ser enviada por um período de tempo. Até vários anos. Se o senhorio esteve três anos, ou mais, sem enviar a carta do aumento, o que pode fazer é ir recuperar os três últimos coeficientes. Fará uma operação de multiplicação: multiplica pelo

coeficiente de 2016, depois pelo de 2017 e finalmente o de 2018. Só pode recuperar os três últimos anos.

Na última alteração a Lei o período transitório, de não atualização das rendas, passou de 5 para 10 anos. Como funciona a atualização das rendas durante estes anos?

Em 2012 foi publicada uma Lei que permitia a atualização das rendas dos contratos mais antigos.

que contratos são esses?...

Para a habitação anterior a 1990. Para o comércio anterior a 1995. Com a publicação da Lei, permitiu-se que o senhorio atualizasse a renda para um valor máximo de um quinze avos do valor patrimonial – o valor que está indicado pelas Finanças na caderneta. É sempre pelo valor máximo. Nunca poderemos sair desse valor.

Se for para o comércio, aplica-se um quinze avos. Foi o que aconteceu desde que foi publicada a Lei e, nesse caso, pode aplicar-se agora o coeficiente legal publicado.

No caso da habitação foi diferente porque esse valor, de um quinze avos, implicaria uma percentagem muito grande de aumento e, nesse caso, o legislador entendeu que havia um conjunto de pessoas que tinham que ser protegidas porque tinham rendimentos baixos, ou 65 anos ou mais.

E então o que se fez?

Criou-se um período transitório durante o qual a renda se vai manter igual e, durante o qual, é calculada com base numa percentagem daquilo que a pessoas tem de rendimentos.

E que período transitório é esse?

Antes eram cinco anos agora são oito, e dez para quem tem 65 anos ou mais. Durante esse período a renda fica exatamente igual. Não se aplicam coeficientes e só no fim desse período, e por isso se diz transitório, é que ela poderá passar para um quinze avos.

Se recebi uma carta de atualização de renda o que devo fazer?

Tem que responder num período de 30 dias. Apesar de não ser obrigatório contestar, pode fazê-lo.

Nota: Estas respostas foram dadas tendo em conta o que a lei refere e não baseadas em casos concretos, porque por vezes o texto das cartas pode mudar o sentido das respostas nos casos concretos.

Se tiver mais dúvidas, envie e-mail para economia24@tvi.pt

TEMAS: [RENDAS](#) [ATUALIZAÇÃO](#) [COEFICIENTES](#)