

O coeficiente de atualização das rendas aplica-se às rendas habitacionais e às não habitacionais.

Nos termos do disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e do n.º 5 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, (salvo convenção das partes em sentido diverso), o coeficiente de atualização anual das rendas resulta da totalidade da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existem 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.

Neste âmbito, no dia 2 de outubro, foi publicado o Aviso n.º 15365/2020 do Instituto Nacional de Estatística, que prevê que **o coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano civil de 2021, é de 0,9997, ou seja, uma percentagem negativa de -0,03%.**

Este Aviso é uma consequência do atual cenário de deflação, sendo que não é a primeira vez que se regista um cenário de coeficiente de atualização de renda negativo, no ano civil de 2015, foi publicado um coeficiente de 0,9969.

Assim, contrariamente aos consecutivos aumentos que têm ocorrido nos últimos anos, no que diz respeito ao coeficiente determinado, no ano de 2021 as rendas não serão aumentadas.

Todavia, importa não olvidar que, nos termos do disposto no artigo 1077.º n.º 2 d) do Código Civil, no caso de não atualização da renda em anos anteriores, sempre será possível, aplicar-se esses coeficientes nos anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

**“Assim, contrariamente aos consecutivos aumentos que têm ocorrido nos últimos anos, no que diz respeito ao coeficiente determinado, no ano de 2021 as rendas não serão aumentadas.”**