

**Atualização de rendas para contratos
de arrendamento habitacionais
(celebrados antes de 15 de novembro de 1990)**

INFORME-SE DOS SEUS DIREITOS:

Atendimento telefónico:

21 723 15 00/1/2/3 (tecla 1),
dias úteis das 09:30 às 12:30
e das 14:00 às 17:00

Atendimento presencial

Av. Columbano Bordalo Pinheiro n.º 5, Lisboa
(à Praça de Espanha):
dias úteis das 09:30 às 12:30
e das 14:00 às 17:00

Endereço eletrónico: arrendamento@ihru.pt

Página da internet: www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/



ETAPAS PARA A ATUALIZAÇÃO DA RENDA

Senhorio comunica:

Valor da renda, tipo e duração do contrato, valor patrimonial da habitação e junta cópia da caderneta predial.

**ARRENDATÁRIO
TEM 30 DIAS
PARA RESPONDER**

A falta de resposta neste prazo vale como aceitação da proposta do Senhorio. Perante a proposta do Senhorio, o Arrendatário pode:

Aceitar valor proposto, considerando-se negociação encerrada.

Não aceitar valor proposto, e apresentar nova proposta. Se for o caso, deve já nesta comunicação invocar, isolada ou cumulativamente, as exceções previstas na lei.*

Não aceitar negociar, devendo deixar a habitação em 3 meses, sem lugar a indemnização.

Senhorio tem 30 dias para responder:

Se o Arrendatário invocou as exceções previstas na lei, o Senhorio deve aplicar as regras de cálculo da renda, abaixo referidas.*

Se aceitar a proposta, o contrato fica submetido ao NRAU, considerando-se a negociação encerrada.

Se não aceitar a proposta, o senhorio pode:

1. Denunciar o contrato pagando uma indemnização **(1)**;
- Ou
2. Atualizar a renda de acordo 1/15 do valor patrimonial **(2)**.

* ATENÇÃO: Exceções às regras de cálculo da renda:

ARRENDATÁRIO

- Idade igual ou superior a 65 anos e/ou
- Com deficiência com grau de incapacidade superior a 60% **(3)**
- Rendimento mensal inferior a 2.829,00€

Na resposta ao senhorio enviar:

- Documento de identificação com data de nascimento
- Comprovativo de grau de incapacidade
- Declaração de RABC emitida pelas Finanças **(4)**

SE TEM UM RENDIMENTO MENSAL

Até 500 €

Até 1.500 €

Até 2.829 €

A RENDA A PAGAR É DE:

Até 50 €
(10% do rendimento)

Até 255 €
(17% do rendimento)

Até 707,25 €
(25% do rendimento)



EXEMPLOS:

Exemplo 1 – Tenho 68 anos e o rendimento mensal corrigido do agregado familiar é de 440 €. Valor patrimonial da habitação comunicado pelo Senhorio é de 33.750 €:

- Caso não concorde e por ter mais de 65 anos, o Senhorio não pode obrigá-lo a abandonar a habitação, mantendo-se o contrato em vigor, podendo haver apenas atualização do valor da renda;
- De acordo com os rendimentos do agregado familiar, o valor de renda máximo que o Senhorio pode aplicar é 44,00 €, a manter fixo durante 5 anos (se o valor atual for superior àquele, mantém-se o mesmo). No final deste período, pode candidatar-se aos mecanismos de proteção e compensação social.

Exemplo 2 - Tenho 70 anos e o rendimento mensal corrigido do agregado familiar é de 980 €. Valor patrimonial da habitação comunicado pelo Senhorio é de 61.350 €:

- Caso não concorde e por ter mais de 65 anos, o Senhorio não pode obrigá-lo a abandonar a habitação, mantendo-se o contrato em vigor, podendo haver apenas atualização do valor da renda;
- De acordo com os rendimentos do agregado familiar, o valor de renda máximo que o Senhorio pode aplicar é 166,60 €, a manter fixo durante 5 anos. No final deste período, pode candidatar-se aos mecanismos de proteção e compensação social.

Exemplo 3 - Tenho 51 anos e o rendimento mensal corrigido do agregado familiar é de 660 €. Valor patrimonial da habitação comunicado pelo Senhorio é de 55.260 €:

- De acordo com os rendimentos do agregado familiar, o valor de renda máximo que o Senhorio pode aplicar é 112,20 €, a manter fixo durante 5 anos;
- No final dos 5 anos, há lugar a um novo processo de negociação, podendo o Arrendatário candidatar-se aos mecanismos de proteção e compensação social.

Notas:

- (1) Equivalente a 5 anos de renda resultante do valor médio das propostas apresentadas pelo Senhorio/Arrendatário.
- (2) O contrato fica celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.
- (3) O contrato só fica submetido ao NRAU quanto ao tipo e duração, mediante acordo entre as partes, ou seja, permite ao arrendatário manter o contrato existente.
- (4) Solicitar nas Finanças declaração do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) para entregar ao Senhorio.

