

NEWSLETTER

Nº 52/25

17 NOVEMBRO 2025

O QUE MUDA NA ATUALIZAÇÃO DE RENDAS EM 2026?

A determinação anual do coeficiente de atualização de rendas tem impacto direto na atualização dos valores a cobrar nos contratos de arrendamento urbano e rural. Com a publicação do Aviso n.º 23174/2025/2, que fixa o coeficiente aplicável para 2026, importa clarificar o respetivo enquadramento legal, a respetiva forma de aplicação e as principais implicações práticas, para senhorios e arrendatários.



ENQUADRAMENTO

No passado dia 19 de setembro foi publicado o **Aviso n.º 23174/2025/2**, que divulga o coeficiente de atualização anual das rendas urbanas e rurais aplicável ao ano de 2026.

Nos termos legais, cabe ao **Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE)** apurar o coeficiente anual de atualização de renda aplicável aos diversos tipos de contratos de arrendamento.

Para 2026, o INE fixou tal coeficiente em **1,0224**, o que representa um acréscimo face ao coeficiente vigente em 2025.

COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO

Regra geral, as partes podem estipular livremente, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime.

Na ausência de convenção entre as partes, aplica-se o regime legal supletivo, nos seguintes termos:

- ✓ a renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização em vigor
- ✓ a primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, e as subsequentes um ano após a atualização anterior
- ✓ o senhorio deve comunicar ao arrendatário, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente aplicável e o valor da nova renda dele resultante
- ✓ a não atualização da renda no ano em que poderia ser efetuada não impede a aplicação dos coeficientes em anos posteriores, desde que não tenham decorrido mais de três anos sobre a data em que a atualização teria inicialmente sido possível

Assim, a publicação anual do coeficiente reveste especial relevância sempre que inexistir estipulação contratual sobre a forma de atualização da renda.

Para 2026, o coeficiente fixado é **1,0224 (2,24%)**, o que significa que, por cada € 100 de renda atual, o senhorio poderá aumentar até €2,24. Por exemplo, para uma renda mensal de €1.500, o valor máximo atualizado para 2026 ascende a **€ 1.533,60**.

CONCLUSÃO

Após a redução verificada entre 2024 e 2025 (de 1,0694 para 1,0216), o coeficiente de 2026 regista um novo aumento, passando de 1,0216 para 1,0224.

Assim, o senhorio que pretenda proceder à atualização da renda deve comunicar ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente aplicável para 2026 e o novo valor da renda dele resultante.

Por sua vez, o arrendatário deve ter presente que a atualização não poderá exceder o limite estabelecido pelo Aviso n.º 23174/2025/2, de 19 de setembro.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.