



Tax & Business Lawyers

NEWSLETTER

Nº 61/26

26 OUTUBRO 2026

ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS EM 2027: COEFICIENTE E REGRAS APLICÁVEIS

A atualização anual das rendas constitui um mecanismo relevante no equilíbrio económico dos contratos de arrendamento, permitindo acompanhar a evolução dos preços.

Para 2027, o coeficiente de atualização anual das rendas dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural foi fixado em 1,0256, correspondente a uma atualização de 2,56%.

A aplicação deste coeficiente está sujeita às regras legais e contratuais aplicáveis, designadamente quanto às condições e formalidades necessárias para a atualização das rendas.

Business Team



INTRODUÇÃO

Foi publicado, no passado dia 1 de outubro de 2026, o Aviso n.º 24199/2026/2, que fixa em 1,0256 o coeficiente de atualização anual das rendas dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural para 2027, correspondente a uma atualização de 2,56%.

O novo coeficiente representa uma subida face aos valores aplicáveis nos dois anos anteriores: 1,0216 em 2025 e 1,0224 em 2026, correspondentes a atualizações de 2,16% e 2,24%, respetivamente.

A divulgação deste coeficiente assume particular relevância para senhorios e arrendatários, uma vez que constitui a referência para a atualização anual das rendas sujeitas ao coeficiente legal, sem prejuízo do regime contratualmente estabelecido e das demais condições previstas na lei.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), compete ao Instituto Nacional de Estatística (INE) apurar anualmente o coeficiente de atualização das rendas, correspondente à totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, relativa aos últimos 12 meses para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto. O coeficiente é divulgado por aviso publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano.

O mesmo mecanismo encontra-se previsto para o arrendamento rural, nos termos do n.º 5 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Rural (NRAR).

Para 2027, o coeficiente foi, assim, fixado em 1,0256, o que corresponde a uma atualização de 2,56%.

A título exemplificativo, uma renda mensal de € 1.000,00, caso seja integralmente atualizada pelo coeficiente legal, passará para € 1.025,60.

No arrendamento urbano, a renda resultante da atualização é arredondada para a unidade de cêntimo imediatamente superior (nos termos do artigo 25.º do NRAU).

A atualização não é automática

A fixação do coeficiente legal não determina, por si só, qualquer aumento automático de renda.

Nos termos do (artigo 1077.º do) Código Civil, as partes podem estipular, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime. Na falta de estipulação, aplica-se o regime supletivo legal, podendo a renda ser atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigentes.

Este regime aplica-se tanto aos contratos de arrendamento habitacional como aos contratos de arrendamento não habitacional, sem prejuízo das regras específicas que possam resultar da lei ou do contrato celebrado entre as partes.

No âmbito do regime supletivo legal, a primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, sendo as seguintes efetuadas sucessivamente um ano após a atualização anterior.

Assim, a possibilidade de atualização da renda em 2027 deverá ser aferida, em cada caso, tendo em conta a data de início do contrato, a data da última atualização da renda e o regime de atualização contratualmente estabelecido.

A falta de atualização impede a cobrança retroativa dos aumentos não efetuados. Contudo, nos termos (da alínea d) do n.º 2 do artigo 1077.º) do Código Civil, os coeficientes podem ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham decorrido mais de três anos desde a data em que a sua aplicação teria sido inicialmente possível.

Comunicação da atualização

No âmbito do regime supletivo legal, o senhorio deverá comunicar ao arrendatário, por escrito e com uma antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização aplicável e o novo montante da renda dele resultante.

A comunicação deverá observar as formalidades previstas no (artigo 9.º do) NRAU, sendo realizada mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção. Em alternativa, o escrito pode ser entregue em mão, devendo o destinatário apor na respetiva cópia a sua assinatura, com nota de receção. A comunicação deve conter o endereço completo de quem a subscreve.

O cumprimento destas formalidades é, por isso, essencial para que a atualização possa produzir os respetivos efeitos nos termos legalmente previstos.

Arrendamento rural

Em relação ao arrendamento rural, o coeficiente de 1,0256 é igualmente aplicável na ausência de estipulação em contrário.

Nos termos do n.º 1 do artigo 28.º do NRAR, as rendas convencionadas são atualizadas anualmente, conforme previsto no n.º 5 do artigo 11.º, mediante comunicação escrita do senhorio ao arrendatário.

Assim, também neste âmbito, a aplicação do coeficiente legal deverá ser conjugada com o regime contratualmente estabelecido e com as formalidades previstas nos artigos 26.º e 27.º do NRAR.

A comunicação é, em regra, efetuada por escrito assinado e remetido por carta registada com aviso de receção, admitindo-se a entrega em mão com assinatura e nota de receção em cópia, bem como procedimentos eletrónicos validados por assinatura eletrónica qualificada.

Impacto prático

A atualização das rendas em 2027 deverá, portanto, ser analisada caso a caso, não bastando a mera publicação do coeficiente anual para que a renda seja automaticamente alterada.

Em particular, senhorios e arrendatários deverão atender:

- ✓ ao tipo de arrendamento em causa
- ✓ ao regime de atualização previsto no contrato
- ✓ à data de início do contrato e da última atualização da renda
- ✓ ao coeficiente aplicável e à eventual aplicação de coeficientes de anos anteriores ainda legalmente admissível
- ✓ ao cumprimento do prazo e das formalidades de comunicação legalmente exigidas

CONCLUSÃO

A fixação do coeficiente de atualização das rendas para 2027 em 1,0256, correspondente a uma atualização de 2,56%, ocorre num contexto de iniciativas legislativas dirigidas à reforma do arrendamento urbano.

Com efeito, no dia 9 de julho de 2026, o Conselho de Ministros aprovou uma proposta de lei de reforma do regime do arrendamento urbano, orientada para o reforço da liberdade contratual e da segurança nas relações entre senhorios e arrendatários, a simplificação das comunicações e a agilização dos mecanismos de despejo e de resolução de litígios. A aprovação de uma proposta pelo Governo não equivale, por si só, à entrada em vigor das medidas propostas.

Neste contexto, o coeficiente agora fixado mantém a sua relevância para os contratos em vigor sujeitos ao regime legal de atualização, devendo a sua aplicação continuar a ser

apreciada em função do regime contratual aplicável, da data da última atualização e das formalidades legalmente exigidas.

A evolução legislativa do regime do arrendamento urbano deverá, assim, ser acompanhada por senhorios e arrendatários. Eventuais alterações apenas deverão ser consideradas na gestão dos contratos após a sua aprovação e entrada em vigor, atendendo também às disposições transitórias e ao respetivo âmbito de aplicação.

Rogério Fernandes Ferreira

Marta Machado de Almeida

Patrícia Largueiras

Miriam Vicente

Margarida Pereira Alves

Tomás Melo Ribeiro

Alexandre Lourenço [estágio curta-duração]

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 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.