

PAGAMENTO DA RENDA | O QUE DEVE SABER

Constitui uma obrigação fundamental do Inquilino o pagamento de uma renda ao Senhorio pelo uso do imóvel. A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica, pelo que, na falta de acordo entre as partes, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato de arrendamento e as seguintes no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquela a que diga respeito. Ou seja, a renda correspondente a março deverá ser paga em fevereiro.

O Senhorio e o Inquilino podem estipular, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime. Na falta de estipulação entre as partes, a renda poderá ser atualizada anualmente, segundo os coeficientes de atualização vigentes. Cumprirá ao Senhorio a comunicação, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, do coeficiente de atualização e a nova renda a aplicar.

Constituindo-se o Inquilino em mora, o Senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do valor devido, desde que o contrato não tenha sido resolvido com base na falta de pagamento. Contudo, cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato caso o Inquilino fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo, daí o entendimento de que a renda deverá ser paga até ao 8º dia de cada mês.

Enquanto se mantiverem rendas em atraso, o Senhorio pode recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais serão consideradas em dívida para todos os efeitos. O recebimento de novas rendas não impede o Senhorio de exercer o seu direito a resolver o contrato ou à indemnização, com base nas rendas em atraso. Em caso de mora do Inquilino, o Senhorio poderá notificar, caso exista, o Fiador, nos 90 dias seguintes, da mora e das quantias em dívida, sendo que apenas poderá exigir do Fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após efetuar a devida notificação.

O Senhorio poderá resolver o contrato de arrendamento em caso de mora igual ou superior a 3 meses no pagamento de renda, encargos ou despesas que sejam obrigação do Inquilino, ou em caso de oposição deste à realização de obra ordenada por autoridade pública. Contudo, a resolução do contrato por parte do Senhorio com base na falta de pagamento de renda, encargos ou despesas que sejam obrigação do Inquilino, ficará sem efeito se este puser fim à mora no prazo de 1 mês a contar da comunicação do Senhorio. Além disso, fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo Inquilino à realização de obra ordenada por autoridade pública se, no prazo de 60 dias a contar da comunicação do Senhorio, este fizer cessar essa oposição.

Caso o Inquilino se constitua em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, o Senhorio poderá, também, resolver o contrato de arrendamento.

A resolução do contrato deve ser efetivada dentro do prazo de 1 ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade. Nos últimos dois casos referidos supra, este prazo reduz-se para 3 meses.



Pedro Alves Vitorino
Advogado Estagiário