

Vencimento da renda

Quanto ao tempo do pagamento, na ausência de estipulação das partes e se os usos não estabelecerem um outro regime, a renda deve ser paga no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita. Contudo, tratando-se de um arrendamento urbano, na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano (aquele que se aplica em Portugal), a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito. Assim, a renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica a pagar antes do uso da coisa, ou seja, a renda de julho deve ser paga em junho.

Ainda no arrendamento urbano, as partes podem antecipar o pagamento da renda, por acordo escrito, até ao limite de três meses. Na hipótese de o locatário não pagar a renda no dia do vencimento, o locador tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo: daí a ideia de que a renda deve ser paga até ao dia 8 de cada mês. Enquanto não forem cumpridas as obrigações de pagamento da renda em atraso e a indemnização igual a 20% do que for devido, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

A receção de novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

Quanto ao pagamento das rendas no arrendamento urbano, o senhorio pode resolver o contrato em duas situações: na primeira, em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda por conta do arrendatário; na segunda, 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