

renda será devida no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior a que diga respeito.

O senhorio e o arrendatário devem estabelecer, por escrito, no contrato, qual a periodicidade do vencimento e pagamento das rendas devidas. Na ausência de indicação no contrato de arrendamento, a lei prevê nas situações em que as rendas estão em correspondência com os meses do calendário gregoriano, que a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

Por seu turno, entende-se por calendário gregoriano o calendário oficialmente adotado por Portugal no âmbito do qual os meses começam ao dia 1 (um) de cada mês e terminam no último dia desse mesmo mês.

Exemplo:

No dia 20 de agosto de 2015 as partes celebraram um contrato de arrendamento com início no dia 1 de setembro de 2015, sendo que o arrendatário procedeu desde logo ao pagamento de 2 (dois) meses de rendas, correspondentes às rendas referentes aos meses de setembro e outubro de 2015.

Na falta de indicação no contrato escrito quanto à data de vencimento das rendas subsequentes, a próxima renda vencer-se-á no primeiro dia útil de outubro de 2015 e será referente à renda do mês de novembro de 2015 (renda imediatamente anterior à do mês do pagamento).

Ver também: respostas às perguntas 45 e 122.

Disposições legais aplicáveis: artigo 1075.º do Código Civil.

43

Sou senhorio, posso pedir ao arrendatário a prestação de uma caução em dinheiro no momento da assinatura do contrato?

Sim. Caso o senhorio o pretenda, poderá solicitar ao arrendatário, aquando do início do contrato, a prestação de uma caução em dinheiro, numa determinada quantia, destinada a assegurar o regular e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário.

A lei confere autonomia ao senhorio e ao arrendatário para fixarem entre eles quais serão as garantias do cumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário no contrato de arrendamento a celebrar.

Com efeito, ao nível das obrigações do arrendatário, entre as quais se destacam as obrigações pecuniárias de pagamento de renda e encargos com o imóvel arrendado, é frequente o senhorio exigir a prestação de uma

garantia, como por exemplo, uma fiança pessoal ou uma caução em dinheiro.

Ver também: respostas às perguntas 58, 60, 61, 62, 83 e 96.

Disposições legais aplicáveis: artigo 623.º e n.º 2 do artigo 1076.º do Código Civil.

Vou assinar contrato de arrendamento, mas o senhorio está a pedir-me 4 (quatro) meses de renda antecipada. É possível?

Não. É possível às partes anteciparem, por escrito, no texto do contrato de arrendamento, o pagamento de rendas mensais ainda não vencidas. Trata-se da antecipação de rendas, um mecanismo que permite ao senhorio ver adiantado o pagamento das rendas devidas pelo contrato.

Contudo, a lei limita esta possibilidade de antecipação do pagamento de rendas a um máximo de 3 (três) meses, ou seja, 3 (três) rendas mensais. Isto significa que, num contrato de arrendamento, o pagamento da renda pode adiantar-se num máximo em 3 (três) meses da sua data de vencimento.

Exemplo:

No dia 1 de setembro de 2015, as partes celebraram um contrato de arrendamento com início no mesmo dia 1 de setembro de 2015. No texto do referido contrato de arrendamento constam as seguintes cláusulas:

- a renda mensal vence-se no primeiro dia do mês anterior a que diz respeito;
- o pagamento das rendas é antecipado por um período de 3 (três) meses.

Assim, na data de celebração do contrato de arrendamento o arrendatário efetuará o pagamento de 5 (cinco) meses de renda:

- da primeira renda correspondente ao mês de setembro de 2015, que se vence com a assinatura do contrato;
- da segunda renda correspondente ao mês de outubro de 2015, porquanto a renda se vence no primeiro dia do mês anterior àquele a que diz respeito;
- das rendas antecipadas correspondentes aos meses de novembro e dezembro de 2015 e janeiro de 2016, pois as partes acordaram em antecipar em três meses o pagamento das rendas que ainda não se haviam vencido.

Desta forma, no primeiro dia do mês de outubro de 2015, o arrendatário procederá ao pagamento da renda relativa ao mês de fevereiro de 2016.

Ver também: resposta à pergunta 45.

Disposições legais aplicáveis: n.º 1 do artigo 1076.º do Código Civil.

44