



Consultório Urbanístico

Sofia Plácido de Abreu

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Sou fiador num contrato de arrendamento de uma casa celebrado em janeiro de 2005, que me vincula por tempo indeterminado.

A arrendatária da habitação, por dificuldades económicas, deixou de pagar a renda há ano e meio e o senhorio não promoveu, entretanto, o despejo. Que riscos corro eu, caso esta situação se venha a manter, de suportar a dívida por tempo indeterminado?

(José da Silva)

A extinção da fiança do arrendatário, pelo decurso do prazo de cinco anos, encontrava-se prevista no artigo 655.º do Código Civil, que foi revogado em 2006, pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

No entanto, o fiador dispõe do direito de exigir ao arrendatário a liberação da fiança ou a prestação de caução, depois de decorridos cinco anos, a contar do início do contrato de arrendamento (artigo 648.º do Código Civil).

Tendo em atenção que o contrato foi celebrado em 2005, o prazo mínimo de cinco anos, legalmente exigido, já foi ultrapassado, pelo que, caso se mantenha a inércia do senhorio relativamente ao despejo, o fiador poderá reclamar da arrendatária a liberação da fiança.

Se o senhorio promover o despejo, a questão encontra-se resolvida, uma vez que o contrato de arrendamento da casa se extingue e, com ele, a fiança.

Uma última nota para referir que hoje em dia, em alternativa à exigência de fiança, é usual impor ao arrendatário a prévia prestação de uma garantia bancária, normalmente no montante correspondente a um ano de renda.