



Alexandra Figueira
afigueira@jn.pt

Encontrar fiador é cada vez mais difícil e haverá quem não consiga comprar ou arrendar casa por causa disso. Senhorios e Banca acionam cada vez mais os fiadores, que não têm alternativa senão pagar.

Os contratos de crédito à habitação ou arrendamento preveem-no: na larga maioria dos casos, só há negócio com fiador. As condições da fiança também já vêm expressas e a margem para negociação é diminuta, ainda que os signatários compreendam o que lá está escrito. É o caso de expressões como o "benefício da excussão prévia" (ler entrevista).

Asubida do desemprego e o disparar do crédito malparado têm confrontado cada vez mais fiadores com a obrigação de pagarem a renda de uma casa onde não vivem ou a prestação do banco relativa a um imóvel sobre o qual não têm qualquer direito, já que continuará registado em nome do devedor original.

"O facto de haver muito menos gente a aceitar ser fiador é uma evidência e é uma dedução lógica que haja quem não consegue casa por não encontrar fiador", afirmou Romão Lavadinho, presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses.

Luís Lima, da Associação das Empresas de Mediação Imobiliária, corrobora: "Quase todos os contratos pedem fiadores, mas as pessoas começaram a aperceber-se do

que isso significa e muita gente não quer ser fiadora".

Para quem está agora à procura de casa, na maioria das vezes é um entrave. Para quem já tinha garantido o pagamento, há poucas soluções. Um terço dos créditos concedidos a famílias têm fiador e, se o devedor não pagar, não lhes resta alternativa. "A fiança só acaba quando a dívida é paga ou o credor aceitar retirar o fiador do contrato, o que dificilmente acontece", diz Susana Covatas, economista da Proteste.

No arrendamento, a fiança só se aplica ao período inicial do contrato, pelo que o fiador pode sair aquando da sua renovação, se o pedir. Hoje, os contratos são assinados por um mínimo de cinco anos.

Em 2011, a Deco recebeu 430 pedidos de informação. Como não são diferendos de consumo, limita-se a recomendar aos fiadores que negociem com o credor ou contratem um advogado, se for impossível negociar. ●

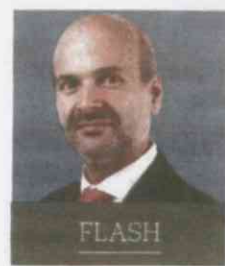
EVOLUÇÃO

NÚMERO DE DEVEDORES
FORTE SOB ENQUILIBRIO



Um terço tem fiador

Do total de créditos concedidos às famílias, um terço tem fiador, chamado a pagar se o devedor falhar.



"Direito de libertação é artigo inútil"

Libano Monteiro Advogado,
sócio da PLMJ

O que é a excussão prévia?

É o direito do fiador exigir que só depois de esgotado todo o património do devedor o executem a ele.

Mas, normalmente, nos contratos, os fiadores são "obrigados" a prescindir desse direito. Porquê?

Sim, geralmente os bancos fazem-no. Porque a justiça é muito lenta. O credor teria de perseguir toda uma via-sacra para chegar aos bens do devedor. Pode levar dez anos... Se o credor começar à procura dos bens do devedor entra numa "história interminável". Um devedor que tem património, sabendo que vai ser perseguido, aliena, divorcia-se, etc., etc., etc....

É mais fácil ir diretamente ao fiador.

Pois...

Se o fiador, de repente, tiver uma alteração na sua vida, ficar desempregado, por exemplo; se deixar de conseguir garantir a fiança. Não pode pedir para ser substituído?

Existe um artigo no Código Civil que prevê o direito de libertação. Mas só em circunstâncias muito particulares. É um artigo inútil. Será sempre necessário o acordo do devedor e do credor.

Mas o credor não seria o principal interessado em que o devedor encontrasse outro fiador?

Não. O credor não tem qualquer interesse em perder aquele fiador, mas pode exigir um reforço das garantias (mais fiadores, por exemplo).

CLARA VASCONCELOS

Contratos de crédito ou arrendamento costumam exigir fiança ● Deco recebeu 430 pedidos de informação no ano passado

ENCONTRAR FIADORES CADA VEZ MAIS DIFÍCIL



"Há mais incumprimento da parte dos inquilinos e senhorios"

Luís Menezes Leitão
Ass. Prop. Lisbonenses



"Haver muito menos gente a aceitar ser fiador é uma evidência"

Romão Lavadinho
Ass. Inq. Lisbonenses