

Cessão Fiduciária de Cotas: um novo tempo para garantias locatícias

(Revista Shopping Centers edição 222, Jan/Fev de 2019.)

por Antonio Augusto Saldanha

Ao contrário das demais garantias, a fiança é gratuita, o que a torna a mais atraente para o lojista no ato da celebração do contrato de locação em shopping, quando o empresário se vê imerso em altos custos com o início das operações comerciais.

Para os empreendedores, a fiança também sempre foi uma garantia firme, pois bastava ao locatário ter um fiador que comprovasse a propriedade de imóvel, ainda que único e *“residencial próprio do casal, ou da entidade familiar”* (bem de família), o que asseguraria ao locador, em caso de inadimplemento, a possibilidade de penhora e posterior expropriação do bem, conforme jurisprudência pacificada pelo STF.

Recentemente, porém, a 1ª Turma do STF decidiu, por maioria de votos, rever o entendimento do Plenário da Corte. Foi afastada a possibilidade de penhora de bem de família em ações decorrentes do descumprimento de contratos de locação comercial, o que certamente causará grande impacto nos contratos garantidos por fiança.

O momento, portanto, é oportuno para a utilização de um tipo de garantia até aqui pouco conhecido no mercado de locações em shopping: a cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento. Trata-se, basicamente, de um investimento realizado pelo locatário ou por um terceiro, cuja propriedade das respectivas cotas do fundo é cedida ao locador, possibilitando, em caso de inadimplência, a transferência das cotas para o credor após um breve e descomplicado procedimento extrajudicial.

De fato, ocorrendo atraso no pagamento do débito, basta ao locador notificar o locatário e o cotista-cedente (se for um terceiro). O prazo para pagamento da dívida é de 10 dias, sob pena de transferência definitiva das cotas para o locador, em quantidade suficiente para o pagamento do débito.

Podem as partes, ainda, celebrar acordo prevendo o levantamento de valores do fundo para fazer frente às dívidas locatícias, com a previsão de sua recomposição futura, em condições a serem ajustadas. As partes podem, também, estabelecer a composição ou recomposição da garantia, na celebração do contrato ou na sua vigência, prevendo, em ambas as hipóteses, as consequências do descumprimento da obrigação (que podem ser, além do pagamento de multa, o despejo).

A maior vantagem da cessão fiduciária de quotas em relação à fiança é a possibilidade de recebimento do débito sem a necessidade de se recorrer ao Judiciário e aguardar o longo trâmite de uma ação. Essa opção passa ao largo dos efeitos do novo entendimento do STF sobre a impenhorabilidade de bem de família. Além disso, evita os altos custos de um processo judicial, constituindo uma opção, já disponível no mercado, que confere os maiores níveis de segurança, agilidade e liquidez na recuperação de créditos locatícios.