

Locação de imóvel alienado fiduciariamente: Possibilidade e efeitos

1. Questiona-se sobre a possibilidade de serem registrados no tomo imobiliário contratos de locação de imóveis que tenham sido previamente sujeitos a alienação fiduciária, a fim de prevenir sua vigência em caso de alienação e também garantir ao locatário o direito de preferência. Surge indagação quanto aos efeitos dos registros e seus reflexos subjetivos. Objeta-se ainda que os registros ou averbações não seriam impossibilitados pelo art. 37-B, da Lei 9.514/97, quando restringe os efeitos de locações efetuadas pelo fiduciante sem anuência expressa do fiduciário

2. Deve ser levado em conta, antes de mais nada, que os atos que podem ser publicizados através do Registro de Imóveis, com relação aos contratos de locação, são: (i) o **registro**, quando dotados de cláusula de vigência em caso de alienação (Lei 6.014/73, art. 167, I, 3); (ii) e a **averbação**, para “fins de exercício do direito de preferência, em caso de alienação (Lei 6.015/73, art. 167, II, 16). Quando visem esses dois efeitos — vigência em caso de alienação e previsão para o exercício do direito de preferência — devem ser efetuados tanto o registro como a averbação. Nenhum deles, por si só, tem o condão de suprir o outro.

3. Quanto à possibilidade de registro/averbação de contratos de locação celebrados pelo fiduciante, a resposta deve ser positiva. Em primeiro lugar, por ser ele o único que pode locar, porquanto somente a ele é assegurada “enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto de alienação fiduciária” (Lei 9.514, art. 24, V). A “livre utilização”, por ser irrestrita, abre caminho à possibilidade de locação a terceiro, que é uma modalidade de utilização econômica do imóvel por outrem, mediante retribuição em dinheiro pelo uso. Do mesmo modo, a ideia da “livre utilização” abrange outras acepções, como a ocupação direta e pessoal, a cessão de uso, o empréstimo, o comodato ou modalidades semelhantes.

4. É possível afirmar, portanto, que, ainda que o imóvel se encontra alienado fiduciariamente, o devedor fiduciante o pode alugar a terceiro. A locação, no caso, não é proibida em lei. Ao contrário, a lei expressamente a admite. Essa conclusão é alcançada mediante a combinação do art. 24, V, com o art. 37-B, do diploma de regência. Essa locação, a teor do art. 37-B, da Lei 9.514/97, se for por prazo superior a um ano, quando o fiduciário com ela não tenha anuído, “**não terá eficácia perante o fiduciário ou seus sucessores**”. A lei, como se vê, admite a locação nesses casos, somente a privando de efeito com relação ao fiduciário e a seus sucessores. Significa que, exceto quanto a estes, o pacto locatício será dotado de eficácia plena.

Na prática, se inadimplido o contrato pelo fiduciante, havendo a consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário e depois na de quem houver de sucedê-lo (geralmente o arrematante), contra estes a locação celebrada não será eficaz. Não estarão um ou outro obrigados a respeitá-la e manter a locação. Esta terá uma validade restrita, tanto com relação ao fiduciante como com relação a terceiros seus sucessores, na medida em que os obrigará a assegurar a preferência do locatário, para compra, em caso de venda do imóvel. Ou seja, quando for alienado o imóvel pelo fiduciário — pela única modalidade possível, que é a hasta pública — o terceiro adquirente terá que respeitar e manter a locação até a expiração do prazo estabelecido no respectivo contrato.