

## DIREITO DE MORAR vs. OBRIGAÇÃO DE PAGAR

**Renato Armanelli Gibson<sup>1</sup>**

Vida de juiz pode até ser boa, mas não é fácil. Como se sabe, a profissão do juiz é aplicar a lei abstrata aos casos concretos que lhe são submetidos. E fazer isso não é tarefa simples, sobretudo quando o acolhimento do direito de alguém implica em retirar uma família do seu lar.

Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu um caso desse tipo, entendendo que o direito à moradia deveria prevalecer em detrimento do direito do credor, locador, receber os aluguéis que lhe eram devidos. O que aconteceu foi o seguinte:

Visando expandir os seus negócios, uma empresa alugou um galpão, prometendo pagar o aluguel todo mês ao seu dono. Como garantia que ia pagar os aluguéis, a empresa ofereceu em garantia, a título de caução, um apartamento de que era proprietária.

Ocorre que, ao contrário do que havia prometido, a empresa locatária não pagou os aluguéis combinados ao locador. Bastante contrariado por não receber o dinheiro que havia sido prometido, o locador procurou o Poder Judiciário, visando pegar para si o apartamento que lhe havia sido oferecido em garantia.

No entanto, durante o processo judicial, foi constatado que no apartamento dado em garantia morava o dono da empresa locatária, junto com sua família. Ou seja, ainda que o apartamento fosse de propriedade da empresa locatária, quem o usava era o seu dono. Por causa disso, os ministros do Superior Tribunal de Justiça entenderam que o locador teria que arrumar outra forma de receber os aluguéis devidos, uma vez que ele não poderia ficar com aquele apartamento.

A razão de decidir usada pelo STJ é que a caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família.

Trata-se de entendimento difícil de ser tomado, pois embora de um lado ele proteja a moradia de uma família, de outro lado ele está retirando do locador o direito de receber os seus aluguéis. Houve a frustração de uma expectativa legítima, uma vez que o sujeito alugou o seu galpão para uma empresa porque imaginava que receberia os aluguéis, ainda que sob a forma de um apartamento.

Embora seja difícil dizer quais são as consequências de decisões como essa em relação à sociedade, não seria exagero concluir que o dono do galpão vai pensar duas vezes, a partir de agora, se continua alugando o seu imóvel para terceiros ou não.

---

<sup>1</sup> Professor da Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete - FDCL e advogado. gibson.renato@gmail.com