

---

## Thaís Monteiro: penhora de salário nos contratos de locação de imóvel

Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça autorizou a penhora de 15% do salário de um devedor para quitação de dívida de aluguel. Nesse caso em específico, além de o devedor possuir renda salarial considerada alta, de cerca de R\$ 29 mil, ele contraiu a dívida mediante a locação de imóvel residencial.

Sabe-se que o atual Código de Processo Civil regula o processo de execução, que tem por objeto garantir a satisfação do credor, em receber quantias ou bens, diante de dívida adquirida pelo devedor.

É certo que inúmeras são as inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015. Dentre elas, destacam-se os preceitos fundamentais do processo civil, que disciplinam regras procedimentais consoante à Constituição Federal de 1988, para o alcance da visão constitucional do processo.

O artigo 833 do Código de Processo Civil contém a norma geral da impenhorabilidade, enumerando bens que, em regra, não podem ser penhorados, como os vencimentos, salários, remunerações, proventos de aposentadoria e pensões, dentre outros.

Essa regra da impenhorabilidade é necessária para garantir os direitos constitucionais do devedor, objetivando resguardar, em sentido amplo, a dignidade da pessoa humana, prevista no artigo 5º da Constituição Federal, preservando a sua subsistência e de sua família.

Vale lembrar que a norma contida nesse mesmo artigo não visa proteger o devedor para que este continue inadimplente, tornando seus bens impenhoráveis, mas, sim, de garantir a proteção de seus direitos constitucionais.

No entanto, os operadores do Direito criaram o princípio da relativização da impenhorabilidade, previsto no parágrafo 2º também desse mesmo artigo, que garante a possibilidade da penhora de salário para pagamento de pensão alimentícia, bem como as importâncias que superam 50 salários mínimos mensais.

Por meio de um julgamento, o STJ mitigou esse preceito, consolidando a possibilidade de penhora de verbas salariais do devedor para pagamento de dívida de aluguel, desde que se preserve o mínimo para garantir o seu sustento.

No julgado, declarou ser injusto o locador de imóvel residencial suportar as despesas do locatário devedor, uma vez que a satisfação de créditos da locação compõe o orçamento familiar normal de qualquer cidadão, sendo liquidado por meio da sua remuneração mensal.

Ademais, caso fosse mantida a impenhorabilidade, isso traria demasiados prejuízos às relações sociais, diante da não concessão de créditos aos locatários comuns, que vivem sempre com os seus limitados salários.

Analisando o princípio da relativização da impenhorabilidade de salários, respeitando-se, inclusive, os preceitos constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade, a decisão foi coerente, isso porque restou confirmada que a impenhorabilidade de bens não se destina para proteção dos devedores, mas, sim, de resguardar os seus direitos constitucionais, inerentes aos cidadãos comuns.

Por fim, nunca é demais lembrar que a lei garante a satisfação do credor, mas não a todo custo. Entretanto, nos casos de locação para moradia, não pode o locador/credor suportar o ônus de um negócio frustrado, na medida em que o locatário/devedor deixa de arcar com as despesas incidentes sob o imóvel alugado. Como dito anteriormente, o crédito de natureza locatícia compõe o orçamento familiar normal de qualquer cidadão, por isso o próprio locador corriqueiramente depende dos subsídios do aluguel para compor a sua renda mensal, ou seja, é preciso que se preserve a subsistência de todos os envolvidos na relação contratual firmada, assegurando dessa forma os direitos constitucionais inerentes a ambas as partes.

**Date Created**

14/07/2019