



ACÓRDÃO Nº

PROCESSO Nº 0000582-04.2014.8.14.0144

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA: BELÉM

APELANTE: J. M. S.

ADVOGADO: JANDIRA PEREIRA

APELADO: H. S. B. S.

ADVOGADO: GEOVANO HONORIO SILVA DA SILVA

RELATORA: DRA. ROSI MARIA GOMES DE FARIAS

EMENTA:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO CUMULADA COM ALIMENTOS E PARTILHA DE BENS. DIREITOS SOBRE BEM IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL CELEBRADO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1. Verifica-se dos autos que o apelante celebrou com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL Contrato de Arrendamento Residencial com opção de compra, tendo como objeto imóvel adquirido com recursos do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, comprometendo-se a pagar, nos termos da sua cláusula sexta do contrato, taxa de arrendamento mensal, prêmios de seguros e, quando for o caso, taxas de condomínio.

2. A União Estável do Casal teve seu início em janeiro de 2007 e término em janeiro de 2014 e, o Contrato de Arrendamento do imóvel somente se encerrará no ano de 2014, muito depois do término da União Estável do casal, pois tem vigência de 180 (cento e oitenta) meses, podendo ainda, ser prorrogado pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de seu vencimento (parágrafo quinto da cláusula décima sexta).

3. De acordo com o Contrato de Arrendamento o pagamento da referida taxa constitui contraprestação pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção pela compra no fim do prazo do contrato. Tanto que, no caso de devolução do bem arrendado ou desistência do arrendamento pelo arrendatário as taxas pagas são apropriadas pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, a título de taxa de ocupação do imóvel no período, não cabendo direito a qualquer devolução ou restituição, inclusive de benfeitorias (parágrafo sétimo da cláusula décima sexta), não gerando nenhum direito às partes que possa ser objeto de partilha. Sentença reformada quanto a declaração de que autora terá direito, em caso de opção de compra por parte do réu, ao fim do contrato de arrendamento com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em 13,33% do valor do imóvel ao tempo em que se realizar a compra, por se tratar de imóvel objeto de Contrato de Arrendamento Residencial com opção de compra. APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Egrégia 1ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade de votos, conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Juíza Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos trinta dias do mês de maio de 2016.

Julgamento presidido pela Exma. Sra. Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.



Belém, 30 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES DE FARIAS - JUIZA CONVOCADA

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por J. M. S. (fls. 54/58) de sentença (fls. 47/52) prolatada pelo Juízo de Direito da Comarca de PRIMAVERA/PA, nos autos da AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL com pedido de partilha de bens, guarda e alimentos para o filho menor, movida por H. S. B. S., que julgou procedente em parte o pedido e: DECLAROU a UNIÃO ESTÁVEL do casal, com início em janeiro de 2007 e término em janeiro de 2014.

Condenou o requerido ao pagamento de pensão alimentícia no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), a ser corrigido pelo salário mínimo, correspondendo a 13,08% do salário mínimo mais o plano de saúde da menor (filha menor do casal).

Concedeu a guarda da filha menor do casal para a mãe tendo o pai do direito de visitas nos fins de semana alternados, iniciando-se na sexta-feira antes ou após a escola e, finalizando no domingo à noite. Nas férias escolares, o pai terá a guarda da filha por 15 dias, seja nas férias de fim de ano ou de meio de ano.

Declarou que autora terá direito, em caso de opção de compra por parte do réu, ao fim do contrato de arrendamento com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 13,33% do valor do imóvel ao tempo em que se realizar a compra. Tal valor poderá sofrer diferenças se houver valor residual.

Determinou a partilha entre o casal dos bens que guarneciam o imóvel do casal: uma geladeira, um fogão, um kit cozinha, um hack, um televisor e um sofá.

Sem custas.

J. M. S. interpôs APELAÇÃO visando modificar a sentença de primeiro grau, somente quanto a declaração de que autora terá direito, em caso de opção de compra por parte do réu, ao fim do contrato de arrendamento com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 13,33% do valor do imóvel ao tempo em que se realizar a compra, alegando que apesar de se tratar de imóvel com expectativa de compra, este não foi adquirido, pois é integrante de um Programa de Arrendamento Residência, criado por lei federal específica, mediante contrato de arrendamento pelo prazo de 15(quinze) anos, mediante o pagamento de taxa de arrendamento, não se aplicando o dispositivo contido no Código Civil. Que não há bem a partilhar e que a decisão é dispare da realidade do contrato de arrendamento, dissociada do art. 1660, I do CC.

Aduzindo que a expectativa de direito a ser possibilitado ao final do arrendamento em 2014, tudo no campo da possibilidade, fere a natureza dos atos jurídicos, que devem ser perfeitos e possíveis. Que o arrendamento é apenas uma possibilidade de aquisição que somente poderá ser consumada mediante esforço e outras exigências a serem cumpridas pelo apelante/arrendatário.

Em contrarrazões (fls. 70/77) a apelada pugnou pela manutenção da sentença,

Vieram os autos a esta Egrégia Corte de Justiça. Distribuídos à Desa. Marneide Merabet.

Em parecer de fls. 83/88 a Representante do Ministério Público ad quem opinou pelo conhecimento e provimento parcial da apelação para reformar a sentença apenas para definir, neste momento a porcentagem que a apelada terá direito no imóvel.

Coube-me a relatoria, em razão da PORTARIA Nº 968/2016 – GP.

É o relatório.

À Secretaria de conforme parte final do art. 931 do CPC.

Belém, 06 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES DE FARIAS - JUIZA CONVOCADA



VOTO

A APELAÇÃO é tempestiva e isenta de preparo.

Quanto à União Estável entre o casal, esta restou incontroversa, assim, a análise do presente recurso cinge-se tão somente a declaração de direitos do imóvel, objeto de Arrendamento Residencial, nos termos em que ficou na sentença: a sentença de primeiro grau declarou de que autora terá direito, em caso de opção de compra por parte do réu, ao fim do contrato de arrendamento com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 13,33% do valor do imóvel ao tempo em que se realizar a compra. Tal valor poderá sofrer diferenças se houver valor residual.

Verifica-se dos autos que o apelante celebrou com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL Contrato de Arrendamento Residencial com opção de compra, tendo como objeto imóvel adquirido com recursos do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, comprometendo-se a pagar, nos termos da sua cláusula sexta do contrato, taxa de arrendamento mensal, prêmios de seguros e, quando for o caso, taxas de condomínio. No caso a União Estável do Casal teve seu início em janeiro de 2007 e término em janeiro de 2014 e o contrato de arrendamento do imóvel somente se encerrará no ano de 2024, muito depois do término da União Estável do casal, pois tem vigência de 180 (cento e oitenta) meses, podendo ainda, ser prorrogado pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de seu vencimento (parágrafo quinto da cláusula décima sexta).

Ademais, a cláusula décima sexta: da opção dos arrendatários, dispõe que:

Findo o prazo previsto na cláusula décima, com integral cumprimento das obrigações pactuadas no presente instrumento, fica consolidado o direito dos arrendatários de optar: a) pela compra do bem arrendado, mediante o pagamento do valor residual, se houver, devidamente atualizado na forma deste contrato, ou b) pela renovação do contrato de arrendamento; ou ainda, c) pela devolução do bem arrendado.

Diante disso cumpre perquirir se o pagamento da denominada taxa de arrendamento mensal durante o período da União Estável do casal, gerou algum direito às partes que possa ser objeto de partilha.

De acordo com o Contrato de Arrendamento acostado aos autos (fls. 28/32) o pagamento da referida taxa constitui contraprestação pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção pela compra no fim do prazo do contrato. Tanto que, no caso de devolução do bem arrendado ou desistência do arrendamento pelo arrendatário as taxas pagas são apropriadas pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, a título de taxa de ocupação do imóvel no período, não cabendo direito a qualquer devolução ou restituição, inclusive de benfeitorias (parágrafo sétimo da cláusula décima sexta), não gerando nenhum direito às partes que possa ser objeto de partilha.

Portanto, o pagamento da taxa de arrendamento durante a União Estável do casal não gerou qualquer direito às partes, para fins de partilha, representado mera contraprestação pelo uso do imóvel, como moradia para o apelante e sua família.

O Juízo de primeiro grau decidiu a lide diante de condição futura: a opção de compra do imóvel, sem observar que o arrendamento é apenas uma possibilidade de aquisição que somente poderá ser consumada mediante esforço e outras exigências a serem cumpridas pelo apelante/arrendatário.

Ante o exposto, DEIXO DE ACOLHER o Parecer do Ministério Público ad quem e VOTO pelo CONHECIMENTO e PROVIMENTO da APELAÇÃO para excluir da sentença a DECLARAÇÃO de que autora terá direito, em caso de opção de compra por parte do



réu, ao fim do contrato de arrendamento com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 13,33% do valor do imóvel ao tempo em que se realizar a compra.
Belém, 30 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES DE FARIAS - JUIZA CONVOCADA