

**AUTOR : GUARANY IRAPUAN FILHO**  
**ADVOGADO : SILVIA PEREIRA DOS SANTOS**  
**RÉU : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**  
**ADVOGADO : ANELISE RIBEIRO PLETSCH**  
**RÉU : GERENCIA DE FILIAL ALIENAR BENS MOVEIS E**  
**IMOVEIS - GILIE/PO**

## **SENTENÇA**

### **I - Relatório**

GUARANY IRAPUAN FILHO ajuizou ação ordinária contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e GERÊNCIA DE FILIAL ALIENAR BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - GILIE/PO, inicialmente perante o Juizado Especial Cível, postulando indenização por danos materiais e morais, em razão de atraso na outorga de escritura pública de compra e venda.

Narrou o demandante que, em novembro de 2008, a CEF promoveu licitação para alienação de diversos imóveis de sua propriedade, através do Edital de Concorrência Pública nº 025/2008 - CPA, tendo o autor apresentado a melhor proposta para o imóvel de nº 54, localizado na Av. Clóvis Paim Grivot, bloco I, ap. 303 e box nº 104, no Município de Porto Alegre/RS. Ato contínuo, o autor depositou o valor de R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), pelo qual o imóvel foi vendido, montante parcelado em uma prestação de R\$ 33.300,00 (trinta e três mil trezentos reais) - paga em 14/01/2009 - e outra de R\$ 16.200,00 (dezesesseis mil duzentos reais) - quitada em 19/02/2009, além de ter efetuado o pagamento do respectivo ITBI. Alegou que, segundo o item 10.3 do edital, a escritura pública deveria ser firmada em até 30 (trinta) dias corridos da divulgação do resultado final, porém, até a data de ajuizamento desta ação, o documento ainda não fora assinado, não obstante os diversos contatos realizados junto à CEF. Aduziu que o motivo da ausência de finalização do instrumento é a existência de penhora averbada na matrícula do imóvel, em decorrência de dívidas de condomínio não pagas pelo seu antigo proprietário. Sustentou que, de acordo com o edital de licitação, os débitos existentes sobre o imóvel até a data da aquisição pelo licitante seriam de responsabilidade da empresa pública ré. Mencionou que, em virtude de aludido atraso na confecção da escritura, vê-se obrigado a pagar aluguel do imóvel em que reside, além de sofrer abalos morais. Acrescentou que obteve a informação de que as despesas de condomínio e IPTU do imóvel pretendido não estão mais sendo quitadas pela CEF. Pleiteou a procedência da ação, para condenar a demandada a fornecer-lhe a multicitada escritura pública, bem como ao pagamento dos valores correspondentes ao

condomínio e ao IPTU incidentes até a data da assinatura de dito instrumento e de indenização por danos morais no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Requereu o benefício da Assistência Judiciária Gratuita. Juntou documentos.

Mediante decisão à fl. 60, foi declinada a competência para uma das Varas Federais desta Capital.

Recebidos os autos nesta Vara, foi deferido o benefício da Assistência Judiciária Gratuita ao autor (fl. 61).

Citada, a CEF apresentou contestação às fls. 66/69. Preliminarmente, arguiu ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir. No mérito, afirmou que a dívida objeto da penhora referida no presente feito já havia sido quitada pela ré em novembro de 2008, todavia a Imobiliária Maeir - representante do Condomínio credor - causou a demora da baixa do gravame no Registro de Imóveis, em função de equívoco na elaboração da petição direcionada ao Juízo. Acrescentou que as taxas condominiais e o débito de IPTU são dívidas *propter rem*, devendo ser suportadas pelo proprietário do bem, no caso, o demandante. Requereu o acolhimento das preliminares arguidas e, no mérito, a improcedência da ação. Juntou documentos.

Mediante decisão à fl. 81, foi decretada a revelia da ré Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis - GILIE/PO.

A parte autora apresentou réplica às fls. 83/86, refutando as alegações da ré e indicando que o pedido vertido na alínea "c" da inicial já fora atendido pela demandada.

Sem mais requerimentos de produção de provas, vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório.

Decido.

## **II - Fundamentação**

### **Preliminarmente**

#### ***Ilegitimidade passiva***

Inicialmente, refiro que a Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis - GILIE/PO não possui personalidade jurídica própria, sendo um mero órgão de descentralização administrativa da Caixa Econômica Federal, motivo pelo qual somente esta deverá permanecer no polo passivo da demanda.

De outro lado, sustenta a CEF não ser parte passiva legítima, alegando que, quando o imóvel foi vendido ao autor, a dívida condominial fonte da penhora já havia sido quitada pela empresa pública, tendo a Imobiliária Maier, intermediária da questão junto ao condomínio, se responsabilizado pela baixa da anotação no Registro de Imóveis. Contudo, por equívoco na petição direcionada ao Juízo, a providência demorou a concretizar-se em benefício do autor. Por conseguinte, entende a ré que não praticou qualquer ato ilícito, devendo a demanda ser direcionada contra a já referida imobiliária.

O desate da questão, todavia, confunde-se com o mérito da causa e será apreciado em momento oportuno.

### *Ausência de interesse processual*

Invoca a CEF a ausência de interesse processual do demandante, eis que a entrega da escritura e averbação do respectivo registro do imóvel em tela ocorreram em novembro de 2009, o que tornaria inútil o provimento jurisdicional ora postulado.

Não obstante a ausência de prova nos autos, a parte autora admite, em sede de réplica à contestação, que ditos documentos lhe foram fornecidos, efetivamente, na época apontada pela ré. Assim sendo, não mais existe necessidade de ir a juízo quanto ao requerimento de condenação da CEF à obrigação de entregar a escritura. Todavia, remanesce o interesse no tocante aos pleitos indenizatórios, pois a empresa pública se opõe ao pagamento de qualquer reparação ao demandante.

Destarte, o pedido de condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer - vertido no item "c" da inicial - deve ser extinto sem resolução do mérito, pela perda superveniente de interesse processual. Os demais pleitos, por sua vez, serão apreciados a seguir.

### **Mérito**

Na questão de fundo, impõe-se o exame dos pedidos de condenação por danos materiais e morais.

A situação em debate originou-se das relações entabuladas por força do Edital de Concorrência Pública nº 025/2008 - CPA, promovido pela Caixa com o intuito de alienar bens de sua propriedade. Ora, como qualquer modalidade de licitação, a concorrência pública para alienação de bens submetete-se ao princípio norteador da vinculação ao edital. Assim, tudo o que estiver posto no documento convocatório - desde que conforme a legalidade - obriga ao órgão público e aos concorrentes. O art. 3º, § 1º, I, da Lei nº 8.666/93 assim prevê:

*Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.*

Com efeito, a participação em uma licitação origina uma relação jurídica consensual entre o órgão promotor do certame e o licitante, pela qual ambos assumem deveres e recebem direitos. Destarte, havendo o descumprimento das obrigações por uma das partes, esta terá a responsabilidade de reparar os prejuízos causados à outra.

Aplicando-se essas considerações ao caso concreto, verifica-se, no item 10.3 do edital, ser obrigação da CEF a entrega da escritura em até 30 (trinta) dias após a divulgação do resultado final do certame, nos seguintes termos:

*10.3 - O contrato de financiamento, ou escritura pública, conforme o caso, será firmado em até 30 (trinta) dias corridos após a divulgação do resultado final, sendo passível de cancelamento a venda não contratada, no prazo estabelecido quando o atraso for ocasionado pelo licitante.*

Por sua vez, a cláusula 13.4 do edital deixa claro que, quando o adquirente não for possuidor do imóvel, todas as despesas incidentes sobre o bem até a data da contratação serão de responsabilidade da instituição financeira ré, *in verbis*:

*13.4 - Na hipótese do adquirente ser o ocupante e/ou ex-mutuário do imóvel objeto da compra e venda, serão de sua responsabilidade as despesas com IPTU, Condomínio, água, luz e foro, quando for o caso, e demais taxas incidentes sobre o imóvel, que se encontrem em atraso até a data da contratação.*

Nas circunstâncias dos autos, alega o autor que foi comunicado do resultado da licitação em 10/01/2009. Embora não haja prova documental a respeito, a demandada não impugna tal fato, razão pela qual tenho-o como verídico. De outra sorte, o requerente demonstra o pagamento do ITBI e demais custas necessárias para a lavratura da escritura - obrigações que são impostas ao adquirente pelo item 10.4 do edital - mediante os documentos às fls. 40/43. Entretanto, consoante admissão da própria ré, a escritura só foi entregue à parte autora em novembro de 2009, devido à demora para o averbamento de cancelamento da penhora existente sobre o imóvel a ser alienado.

Ora, ao não cumprir a obrigação que lhe tocava no prazo devido, a CEF deverá responder pelos prejuízos daí advindos ao licitante. Ressalto que é irrelevante o fato de a empresa pública ter comprovado a quitação do débito causador da constrição ainda em novembro de 2008 - conforme documentos às fls. 74/75. Isso porque competia à instituição financeira, além do pagamento, a respectiva baixa da penhora no registro competente. Se a demandada atribuiu tal dever a terceiro - no caso, a Imobiliária Maier -, a desídia deste último poderá gerar direito a uma ação regressiva, mas jamais eximirá a CEF dos encargos que lhe são imputados pelo edital.

Assente, desse modo, a responsabilidade da demandada, resta averiguar quais são os danos passíveis de indenização.

Nesse sentido, constato que o autor demonstrou, às fls. 50/53, gastos com aluguel e condomínio do imóvel em que residia, bem como box de estacionamento, correspondentes, respectivamente, aos meses de março, abril, fevereiro, julho e agosto de 2009. Assim, tendo atrasado a sua mudança para o imóvel alienado pela CEF por culpa da demandada, deve esta responder pelos gastos do autor com moradia. Consequentemente, as despesas comprovadas nos autos devem ser ressarcidas.

Outrossim, deverá a empresa pública responder pelos débitos de condomínio e IPTU incidentes sobre o imóvel até a outorga da escritura, ou seja, até novembro de 2009. Nesse tópico, embora esteja acertada a ré ao afirmar que aludidas obrigações são *propter rem* e, como tais, diretamente relacionadas ao domínio do bem e sendo junto com este transferidas, cumpre referir que o edital de licitação, no item 13.4 acima transcrito, imputa expressamente à CEF a responsabilidade pelo pagamento de tais débitos até a contratação da compra e

venda. Ora, esta somente pode ser considerada perfectibilizada com a assinatura e correspondente entrega da escritura ao adquirente, fatos que, consoante já sobejamente indicado nestes autos, somente se deram em novembro de 2009. Portanto, a CEF deverá pagar ao autor o valor correspondente a todos os débitos de condomínio e IPTU não quitados incidentes sobre o imóvel alienado até novembro de 2009, montante que deverá ser apurado em liquidação de sentença.

Sobre todos os valores devidos a título de indenização por danos patrimoniais, incidirão correção monetária pelo IPCA-E/IBGE desde a data em que se tornaram devidos, bem como juros de mora a contar da citação, à taxa de 1% ao mês, com base no art. 406 do Código Civil de 2002 c/c o art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional, a contar da citação. Saliento, ademais, que não é cabível a aplicação da SELIC - taxa em vigor para a mora no pagamento de tributos federais -, pois tal taxa também engloba a correção monetária e juros de caráter remuneratório, não coincidindo, assim, com a finalidade dos juros moratórios, qual seja a indenização pela privação do uso do capital em virtude do não cumprimento da obrigação por parte do devedor.

Noutro giro, quanto aos danos morais derivados da atitude da demandada, entendo-os efetivamente caracterizados, porquanto evidente que foi o postulante submetido a constrangimento e a preocupação desnecessários. Tais incômodos tiveram, segundo se deduz dos autos, a duração aproximada de nove meses - entre fevereiro e novembro de 2009 -, devendo-se ressaltar, ainda, a preocupação com o pedido de desocupação do imóvel no qual o autor residia, emitido pela sua locadora em dezembro de 2008 (fl. 55).

Passo, de tal modo, a quantificar o montante indenizatório.

Nesse diapasão, cumpre referir que, após a CF de 1988, não há mais limite legal ao montante reparatório decorrente de abalo moral. A indenização, nesses casos, deve ser fixada com base nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e tendo em vista que:

*(...) na reparação por dano moral estão conjugados dois motivos, ou duas concausas: I - punição ao infrator pelo fato de haver ofendido um bem jurídico da vítima, posto que imaterial; II - pôr nas mãos do ofendido uma soma que não é o pretium doloris, porém o meio de lhe oferecer oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, seja de ordem intelectual ou moral, seja mesmo de cunho material... esse arbitramento deve ser moderado e eqüitativo, para que não converta o sofrimento em móvel de captação de lucro (lucro capiendo) (PEREIRA, Cáo Mário da Silva. In:CAVALIERI FILHO, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 98).*

No caso em apreço, em especial, é indispensável que se invoque, ainda, o caráter pedagógico da indenização por dano moral, a induzir postura mais eficiente da Administração Pública e da instituição financeira.

Destarte, dadas as circunstâncias do caso concreto, arbitro a indenização por dano moral em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Entendo que referido *quantum* não causará enriquecimento sem causa para a parte autora nem se revelará em condenação inócua para a ré.

Tal valor deverá ser atualizado monetariamente pelo IPCA-E/IBGE, a contar da data da prolação desta sentença, nos termos da súmula nº 362 do STJ. Sobre o referido montante, incidirão, ainda, juros moratórios à taxa

de 1% ao mês, com base no art. 406 do Código Civil de 2002 c/c o art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional, a contar da citação, e de acordo com os argumentos já expendidos alhures.

### III - Dispositivo

Ante o exposto:

a) ***julgo extinto o feito sem resolução do mérito*** em relação ao pedido de condenação da CEF ao fornecimento de escritura de compra e venda, com base no art. 267, VI do CPC;

b) ***julgo procedente*** o pedido de indenização por danos materiais, para condenar a CEF a ressarcir ao autor as despesas comprovadas às fls. 50/53 dos autos, bem como os débitos de condomínio e IPTU não quitados incidentes sobre o imóvel alienado até novembro de 2009, todos os valores acrescidos de correção monetária pelo IPCA-E/IBGE desde a data em que se tornaram devidos e de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação;

c) ***julgo parcialmente procedente*** o pedido de indenização por danos morais, para condenar a CEF ao pagamento em favor do demandante no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo IPCA-E/IBGE a partir da data da prolação desta sentença e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, tudo conforme fundamentação.

Tendo em vista a sucumbência mínima da parte autora (CPC, art. 21, parágrafo único), condeno a CEF ao pagamento de honorários advocatícios, os quais fixo, com base no art. 20, § 3º do diploma processual civil, em 10% sobre o valor da condenação.

Não haverá o ressarcimento de custas processuais, eis que a parte autora não as adiantou, por ser beneficiária da Assistência Judiciária Gratuita.

Retifique-se a autuação, excluindo-se a ré Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis - GILIE/PO.

*Havendo recurso(s) voluntário(s) tempestivo(s) e devidamente preparado(s) (salvo AJG ou isenção), tenha(m)-se por recebido(s) em ambos os efeitos.*

*Intime(m)-se a(s) parte(s) contrária(s) para apresentação de contrarrazões, no prazo legal. Após, remetam-se ao Egrégio Tribunal Regional Federal da 4ª Região.*

Dê-se ciência às partes de que, nos termos do art. 1º da Resolução nº 49, de 14 de julho de 2010, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, a partir de 1º de agosto de 2010, todos os processos que estejam tramitando em meio

físico na Justiça Federal da 4ª Região e que forem remetidos ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região - TRF4 - em razão de recurso em sentido estrito, apelação ou reexame necessário cível ou criminal, serão convertidos para o meio eletrônico passando a tramitar exclusivamente no sistema de processo eletrônico da Justiça Federal da 4ª Região - e-Proc.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Porto Alegre, 24 de outubro de 2011.

**DANIELA CRISTINA DE OLIVEIRA PERTILE**  
**Juíza Federal Substituta**