



CEF deve indenizar por demora em entrega de documentos de escritura

A Caixa Econômica Federal deve pagar R\$ 4 mil de indenização, por danos morais, ao arrematante de um imóvel em Porto Alegre. Motivo: Atraso em nove meses da outorga de escritura pública de compra e venda. A [condenação](#) foi confirmada pela 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no dia 13 de junho. O documento deveria ter lhe sido entregue no prazo de até 30 dias após o resultado da licitação. O atraso se deu pela demora na averbação de cancelamento da penhora existente sobre o imóvel arrematado.

Embora a CEF não tenha a incumbência direta de fazer a “baixa” da penhora, papel administrativo que cabe à imobiliária, não pode alegar culpa exclusiva de terceiros, entenderam os magistrados de primeiro e segundo graus. É que as instituições financeiras são regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, conforme entendimento já pacificado na jurisprudência. Logo, se ficar provado que a ação ou omissão, com ou sem dolo, causou dano ao consumidor, há o dever de indenizar. No caso, o atraso na entrega do documento denota falha do serviço contratado, com lesão ao consumidor na esfera moral.

“O fato é incontroverso, considerando que a própria apelante (Caixa) confessa na peça defensiva que outorgou a escritura com nove meses de atraso, apenas em novembro de 2009, não obstante alegue culpa exclusiva de terceiro”, esclareceu o juiz federal convocado Sebastião Ogê Muniz, relator da Apelação no tribunal. O entendimento do relator foi seguido, por unanimidade, pelos desembargadores Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz e Fernando Quadros da Silva.

O caso

O autor alegou na Justiça que, em novembro de 2008, participou de uma licitação para alienação de diversos imóveis de propriedade da CEF. Como apresentou a melhor proposta, acabou sendo o vencedor de um imóvel localizado na Av. Clóvis Paim Grivot, Bairro Humaitá, em Porto Alegre. Ato contínuo, ele depositou os R\$ 49 mil, pelo qual o imóvel foi vendido. O montante foi parcelado em uma prestação de R\$ 33,3 mil — paga em 14 de janeiro de 2009 — e outra de R\$ 16,2 mil, quitada em 19 de fevereiro. Ele também pagou a alíquota de 3% do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI) para a Prefeitura da Capital.

Disse que a instituição financeira não cumpriu com as disposições previstas no Edital de Concorrência Pública nº 025/2008 pois, até a data do ajuizamento da Ação Ordinária, não havia entregue o documento para a escritura pública do imóvel — sobre o qual incidia uma penhora por dívidas de condomínio.

Em decorrência do persistente atraso do documento, o autor disse que viu-se obrigado a alugar um imóvel para residência, tendo de bancar despesas que seriam desnecessárias se tivesse ocupando seu próprio apartamento. Além disso, neste período, teve notícia de que a Caixa não estava pagando as despesas de condomínio, nem de IPTU, do imóvel licitado.

Para reparar seus prejuízos, o autor pediu a imediata concessão do documento; o pagamento das despesas do novo imóvel até a data da efetiva assinatura da escritura pública; e indenização por abalo



moral no valor de R\$ 5 mil.

A CEF apresentou contestação na 6ª Vara Federal de Porto Alegre. No mérito, disse que a dívida que pesava sobre o imóvel já havia sido quitada em novembro de 2008. Todavia, a imobiliária — representante do condomínio credor — causou a demora da “baixa” do gravame no Cartório de Registro de Imóveis, em função de equívoco na elaboração da petição direcionada ao juízo. Quanto às dívidas de IPTU e condomínio, disse que são da responsabilidade do novo proprietário.

A sentença

A juíza federal substituta Daniela Cristina de Oliveira Pertile ponderou, na [sentença](#), que a participação em uma licitação origina uma relação jurídica consensual entre o promotor e os participantes, razão pela qual ambos assumem deveres e recebem direitos. Logo, se houver o descumprimento das obrigações por uma das partes, esta terá a responsabilidade de reparar os prejuízos causados à outra.

A juíza disse que o agente financeiro não observou algumas disposições do Edital. O item 10.3, destacou, diz que é obrigação da CEF a entrega da escritura em até 30 dias após a divulgação do resultado final do certame. Por sua vez, a cláusula 13.4 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.

“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 (...), a desídia deste último poderá gerar direito a uma ação regressiva, mas jamais eximirá a CEF dos encargos que lhe são imputados pelo Edital”, concluiu a julgadora.

Com isso, a juíza substituta julgou procedente o pedido de indenização por danos materiais, condenando a CEF a ressarcir o autor de todas as despesas comprovadas nos autos, até novembro de 2009 — data em que recebeu, finalmente, os documentos para registro. E considerou parcialmente procedente o pleito de indenização por danos morais. Condenou a CEF a pagar R\$ 4 mil por danos morais. O autor da ação pediu R\$ 5 mil na inicial.

Clique [aqui](#) para ler a sentença e [aqui](#) para ler o acórdão.

Date Created

02/07/2012