

CAIXA



Processo: 05611700002244



Fase-SIJUR: 64



~~10/18~~
960
*

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DE JÚLIO DE CASTILHOS/RS

CONCLUIDO

Processo n.º 05611700002244

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu procurador firmatário, perante Vossa Excelência, dizer e requerer o que segue.

No que diz respeito à dívida de FGTS, informa-se que as áreas gestoras da CAIXA apontam inexistir débito em atraso:

De: GIFUGPO07 - Recuperação de Crédito - CJ
Enviada em: segunda-feira, 29 de maio de 2017 18:29
Para: JURIRPO08 - Área de Relevantes
Assunto: RES: Recuperação Judicial de Regiomaq Comércio de Máquinas Agrícolas e Insumos - 05611700002244

Conforme consulta ao sistema CEF-FGE em 29/05/2017, informamos que não constam débitos de FGTS cadastrados para o empregador REGIOMAQ COMERCIO DE MAQ AGRIC E INS LTD, CNPJ 05688174/0001-02.

Att,

Guilherme Soares
Coordenador de Filial SE- Recuperar Créditos CAJ
Gerência de Filial Administrar FGTS Porto Alegre RS

De: GIFUGPO11 - Recuperação de Crédito - TDI
Enviada em: segunda-feira, 29 de maio de 2017 12:53
Para: GIFUGPO07 - Recuperação de Crédito - CJ <gifugpo07@caixa.gov.br>
Cc: GIFUGPO14 - Recuperação de Crédito/ CA <gifugpo14@caixa.gov.br>
Assunto: RES: Recuperação Judicial de Regiomaq Comércio de Máquinas Agrícolas e Insumos - 05611700002244

Informamos que não há registro de notificação fiscal a incluir no FGE para o empregador identificado na mensagem encadeada, nesta data.

Atenciosamente

Rosane Medeiros Silva

Obrigado por sua atenção. Foi enviado para o e-mail do Sr. Jurista.

6

CAIXA

Assunto: ENC: Processo Relevante - Recuperação Judicial de Regiomaq Comércio de Máquinas Agrícolas e Insumos - 05611700002244

De: CEEMP14 - Tratamento de Dados da Recuperação de Créditos

Enviada em: quinta-feira, 5 de julho de 2018 14:15

Para: CEFGO12 - Subsídios Parceiros Institucionais

Cc: JURIRPO - Jurídico Regional Porto Alegre / RS

Assunto: ENC: Processo Relevante - Recuperação Judicial de Regiomaq Comércio de Máquinas Agrícolas e Insumos - 05611700002244

À

CEFGO12 - Subsídios Parceiros Institucionais

Prezados Senhores,

1 Verificada a ausência de Parcelamentos ou Dívidas no FGE, assim, encaminhamos por pertinência.

2 Estamos à disposição para sanar quaisquer dúvidas pertinentes.

Atenciosamente,

Felipe Matsuzaki
Auxiliar Operacional
Recuperar Créditos – Tratamento de Dados

Fernando Augusto Silva
Coordenador de Centralizadora E. E.
Recuperar Créditos – Tratamento de Dados
CEEMP – Operações para o Empregador FGTS

Sem prejuízo da informação acima, requer, em relação ao imóvel matrícula 11.773, de propriedade fiduciária da CAIXA, e que garante o contrato 18.2515.737.000061-16, não sujeito à recuperação judicial conforme despacho que deferiu o processamento da recuperação judicial, a fixação de taxa de ocupação.

Com efeito, foi impedida a venda do imóvel acima referida, conforme despacho proferido nos autos. Contudo, ainda que a CAIXA não possa alienar a terceiro, para amortização da dívida do contrato, deve a Recuperanda ser condenada ao pagamento de valor pelo uso do imóvel, enquanto perdurar a proibição de alienação do bem.

Tal medida, a toda evidência, busca evitar o duplo prejuízo ao credor, que ao passo que não pode vender o imóvel para amortizar a dívida também não pode ser ressarcido pelo uso do imóvel de sua propriedade.



10/10
9/10
x

Aliás, a própria lei de regência da alienação fiduciária assegura o direito ao proprietário de ser ressarcido por taxa de ocupação enquanto não puder utilizar o imóvel de sua propriedade, objeto de consolidação:

Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Nesse sentido é a jurisprudência do TJRS, ao admitir a cobrança de taxa de ocupação no caso de imóveis objeto de garantia fiduciária e no qual o devedor não desocupa o local, situação esta que se equipara e se aplica ao caso dos autos pela evidente similitude:

Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E REVISÃO CONTRARTUAL. CONTRATO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO PESSOAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL DADO COMO GARANTIA DO CONTRATO. PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO EXTRAJUDICIAL. ANULAÇÃO DO LEILÃO EM RAZÃO DE VENDA POR PREÇO VIL. REJEIÇÃO. INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI N. 9.514/97. NÃO CONFIGURADA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO E COMPENSAÇÃO. POSSIBILIDADE. COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. POSSIBILIDADE. COBRANÇA CUMULADA DE JUROS MORATÓRIOS E MULTA COM COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. REJEIÇÃO. DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. Anulação de leilão extrajudicial. Não há nos autos circunstâncias que justifiquem a anulação do leilão e arrematação do bem imóvel, tendo em vista que o valor pelo qual o bem foi arrematado não foi vil, bem como presentes as informações suficientes acerca do preço da garantia e de seus valores de atualização. Inconstitucionalidade da Lei N.º 9.514/97. Vício jurídico não reconhecido. Em face de os ditames da Lei n.º 9.514/97 não estarem maculados de qualquer incompatibilidade com as normas constitucionais, nenhum reparo merece a sentença neste ponto. Repetição do indébito e compensação. Possibilidade, pois se trata de consequência lógica da pretensão revisional e em virtude da vedação de enriquecimento sem causa. Taxa de ocupação. Inexistência de qualquer ilegalidade nesta cobrança, uma vez que possui base normativa na redação vigente do art. 37-A da Lei 9.514/97 à época do acordo firmado entre as partes. Juros Moratórios e Multa. De acordo com os termos da Súmula 472 do STJ, a incidência de juros moratórios e multa é permitida no contrato, desde que não cumulada com outro encargo moratório, a exemplo da comissão de permanência, fato este que ocorre no presente caso. No caso em tela, em que pese ter o demandado afirmado não haver qualquer previsão de comissão de permanência no acordo firmado, ao analisar o acordo firmado percebe-se que, ao contrário do que alega o banco réu, resta evidenciada a possibilidade da cobrança do referido instituto, denominado no contrato como taxa de remuneração. Danos morais. Não há como a divulgação dos dados imobiliários pela internet, aos quais constam atreladas as informações dos demandantes abertas ao

10/05
962
★

público, possa ensejar transtornos de natureza moral, uma vez que o banco demandado ao concretizar os procedimentos necessários a levar o bem a leilão agiu estritamente em conformidade com a legislação e com o acordo firmado entre as partes. No que tange a divulgação junto ao edifício em que residem os demandantes, acerca da notícia sobre a arrematação do imóvel, bem como pela solicitação de informações condominiais, não há como responsabilizar o banco réu. Conforme a prova colhida nos autos, tais condutas teriam sido praticadas por terceiro, o próprio arrematante, inexistindo qualquer participação da demandada por tais fatos ocorridos. NEGARAM PROVIMENTO AOS APELOS. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70077353803, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 24/05/2018)

Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. POSSE. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO. APELAÇÃO. EFEITOS. IMISSÃO DE POSSE. PRAZO PARA CUMPRIMENTO. A regra para recebimento do recurso de apelação é o efeito suspensivo; e as exceções que afastam o suspensivo estão previstas nos incisos do § 1º do art. 1.012 do CPC/15; ainda que a eficácia da sentença possa ser suspensa pelo relator se demonstrado a probabilidade de ser provido o recurso ou, se relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação, como disposto nos § 3º e § 4º. - Circunstância dos autos em que diante da manutenção da sentença descabe a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, mas tão somente suprir a omissão da sentença e fixar prazo para desocupação. CITRA PETITA. INOCORRÊNCIA. A sentença que decide a lide de acordo com os limites postos na inicial, resolvendo as questões submetidas ao juízo, atende aos requisitos do art. 489 e seguintes do CPC/15 e não constitui decisão citra petita. - Circunstância dos autos em que a decisão não é nula. COISA JULGADA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO. A coisa julgada tem força de lei nos limites da lide e das questões decididas (art. 503) e não pode ser revista em pretensão renovada. - Circunstâncias dos autos em que a parte recorre postulando pelo reconhecimento da nulidade dos atos da consolidação da propriedade, mas a matéria já foi objeto de apreciação em outra demanda; e se impõe manter a decisão recorrida. INDENIZAÇÃO. ALUGUEIS. CABIMENTO. A procedência da ação reivindicatória justifica o acolhimento do pedido de indenização pela privação da posse e direito de uso do bem. - Circunstância dos autos em que se impõe manter o reconhecimento da indenização em razão da ocupação indevida. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUEL INDENIZATÓRIO. Os contratos de financiamento de imóveis garantidos por alienação fiduciária em garantia são regidos pela Lei n. 9.514/97 relativa ao Sistema Financeiro Imobiliário. Uma vez consolidada a propriedade em favor do credor fiduciante se torna exigível a taxa de ocupação no percentual previsto naquela lei incidente até a efetiva imissão na posse do bem. - Circunstância dos autos em que a sentença fixou como aluguéis sobre o valor da arrematação; se impõe fixar nos termos daquela lei. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. Os honorários devem ser fixados atendendo aos critérios estabelecidos no art. 85 do CPC/15; e em particular com observância do previsto nos respectivos §§ 2º e 8º. - Circunstância dos autos em que se impõe majorar os honorários. NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE RÉ E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA. (Apelação Cível Nº 70075850727, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 23/11/2017)

Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. RECONVENÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPRA E COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. Nos termos da Lei 9.514/97, a constituição da alienação fiduciária em garantia importa em alienação do domínio. Assim, o inadimplemento por parte do comprador fiduciante acarreta o retorno da

✓

CAIXA

propriedade ao vendedor fiduciário. Sentença mantida no ponto. No caso concreto, não há falar em exceção de usucapião constitucional, pois ausente o requisito de animus domini, indispensável à caracterização da prescrição aquisitiva. Ainda, inviável o afastamento da devolução, ao comprador fiduciante, do montante relativo às parcelas efetivamente quitadas, sob pena de enriquecimento sem causa da empresa credora. **Valor que, a ser apurado em sede de liquidação de sentença, deve ser abatido da taxa de ocupação do imóvel, prevista nos termos do art. 37-A, da referida Lei 9.514/97.** Com tais considerações, deve ser mantida a sentença recorrida. Negaram provimento aos apelos. Unânime. (Apelação Cível N° 70060611993, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 30/07/2014)

Dito isso, após os esclarecimentos atinentes ao FGTS da Recuperanda, requer-se a condenação da Recuperanda ao pagamento de taxa de ocupação do imóvel, nos termos da fundamentação supra.

Nesses termos, pede deferimento.

Porto Alegre, 09 de julho de 2018.


JOSÉ GABRIEL BOSCHI
Advogado da Caixa Econômica Federal
OAB/RS 58.342