

PARECER – CESSÃO DE CRÉDITO

O processo de atraso de entrega de imóvel ocorre quando a entrega de uma propriedade, como um apartamento ou uma casa, não acontece na data previamente acordada entre o comprador e o vendedor ou construtora.

O Residencial Andaluz foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 22 de novembro de 2019, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em maio de 2022, ocorre que o imóvel ainda não foi entregue, caracterizando um atraso de dois anos e onze meses.

O processo nº 50004248520234047118 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: Ademar Altair da Silva Pedrozo

Réu: Caixa Econômica Federal – CEF

Número do Processo: 50004248520234047118

Data do Transito em Julgado: 27/03/2025

Media de Duração da Execução: 4 a 8 meses

RESPONSABILIDADE DA CAIXA

A Caixa Econômica Federal é “Agente Executor de Políticas Federais para Promoção de Moradia para Pessoas de Baixa ou Baixíssima Renda”, assim é dever do agente financeiro fiscalizar o andamento das obras, zelando pela observância dos prazos previamente fixados, não apenas porque dessa medida depende a liberação dos recursos financeiros para que o empreendimento seja concluído, como também porque o atraso eventual pode resultar em responsabilização da própria Caixa Econômica Federal.

Assim, é reconhecida a sua legitimidade para responder pelo atraso do imóvel.

DAS DECISÕES

Conforme disposto na sentença (evento 120) a ré fora condenada ao pagamento de lucro cessante, dano moral e honorários sucumbenciais, vejamos:

a) condenar as rés, de forma solidária, ao pagamento de indenização por danos morais à parte autora, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devidamente corrigido nos termos da fundamentação;

b) condenar as rés ao pagamento de indenização por danos materiais à parte autora, desde junho de 2022 até a data de entrega do imóvel - a ser apurada em fase de cumprimento, no valor de R\$685,00 (seiscentos e oitenta e cinco reais) mensais, atualizado conforme fundamentação.

Condeno as rés ao pagamento de honorários advocatícios, os quais, considerando a natureza da causa e o trabalho realizado pelo profissional, fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, atualizado este pelo IPCA-E a partir do ajuizamento (Súmula 14 STJ).

Ainda, no Voto (evento 9), os danos morais fora majorado.

Parcialmente provido o apelo da autora para majorar a indenização fixada a título de danos morais para R\$15.000,00 (quinze mil reais).

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. LUCRO CESSANTE, em R\$ 34.211,02 (trinta e quatro mil e duzentos e onze reais com dois centavos);
- B. DANO MORAL, em R\$ 21.970,15 (vinte e um mil e novecentos e setenta reais com quinze centavos);
- C. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, em R\$ 5.618,11 (onze mil e seiscentos e dezoito reais com onze centavos).

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 61.799,28 (sessenta e um mil e setecentos e noventa e nove reais com vinte e oito centavos).

DOS VALORES A TÍTULO DO PROCURADOR

Os honorários sucumbenciais são considerados uma verba de sucumbência, ou seja, decorrem do resultado da ação. Eles são fixados pelo juiz na sentença e tem como objetivo compensar o advogado pela prestação de serviços.

A exclusividade dos honorários sucumbenciais refere-se ao fato de que esses honorários são devidos apenas ao advogado que atuou na causa vencedora, não podendo ser compartilhados ou distribuídos entre outros advogados que não tenham participado diretamente do caso, portanto o valor devido a título de honorários sucumbenciais é **EXCLUSIVO** do procurador (R\$ 5.618,11).

Conforme contrato celebrado entre as partes o é devido ao procurador 45% (quarenta e cinco por cento), a título de honorários contratuais ou seja (R\$ 25.281,52).

Sendo assim, o montante de R\$ 30.899,63 (trinta mil e oitocentos e noventa e nove reais com sessenta e três centavos), é exclusivamente do procurador.

CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 3.

2. Da Gratuidade Judiciária

À vista da declaração de hipossuficiência e por estarem preenchidos os requisitos jurisprudenciais (Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - Corte Especial - n.º 5036075-37.2019.4.04.0000), **defiro à parte autora o benefício da gratuidade da justiça.**

DO ARTIGO 523 DO CPC

O valor deverá ser pago em 15 dias, conforme dispõe o artigo 523 do Código de Processo Civil.

Art. 523. No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

§ 1º Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do caput, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, de honorários de advogado de dez por cento

RECURSO PARA BRASÍLIA SEM CABIMENTO

O STJ e STF tratam de questões jurídicas e o atraso de entrega se trata sobre fatos, por esta razão não cabe Recursos Especiais.

DA CESSÃO DE CRÉDITO

Este caso encontrasse em cumprimento de sentença com previsão a curto prazo, valor estimado de R\$ 61.799,28.

É recomendando o pagamento no máximo de 50% do valor do cumprimento de sentença.

Passo Fundo/RS, 8 de abril de 2025.


TIAGO FERNANDES CHAVES

ADVOGADO

OAB/RS 105.831

OAB/SC 67.941-A

OAB/PR 118.591