

## 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 Cidade Agueda foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 23 de abril de 2018, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em abril de 2020, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em dezembro de 2022, caracterizando um atraso de dois anos e nove meses.

O processo nº 50058633120234047101 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

### **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

Autor: Cibele Farias da Costa

Réu: Caixa Econômica Federal - CEF

Número do Processo: 50058633120234047101

Data do Transito em Julgado: 24/03/2025

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 33) a ré fora condenada ao pagamento de lucro cessante, dano moral e honorários sucumbenciais, vejamos:

a) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes) fixada no percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel atualizado (compreendido como o valor contratualmente previsto, atualizado pelo IPCA-E), por mês de atraso pelo período compreendido entre o término da carência até a data da efetiva entrega das chaves; e

b) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

b) condeno a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte autora, os quais fixo em 10% (dez por cento) calculado sobre o valor da condenação, com fundamento no artigo 85, § 2º, do CPC.

Determinando assim, 10% de honorários sucumbenciais sobre o valor da causa a título do procurador.

## DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. LUCROS CESSANTES, em R\$ 20.040,00 (vinte mil e quarenta reais);
- B. DANOS MORAIS, em R\$ 11.559,14 (onze mil e quinhentos e cinquenta e nove reais com quatorze centavos);
- C. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAS, em R\$ 3.159,91 (três mil e cento e cinquenta e nove reais com noventa e um centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 34.759,05 (trinta e quatro mil e setecentos e cinquenta e nove reais com cinco 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\$ 3.159,91).

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\$ 14.219,61 (quatorze mil e duzentos e dezenove reais com sessenta e um centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 17.379,52 (dezesete mil e trezentos e setenta e nove reais com cinquenta e dois centavos), é exclusivamente do procurador.

## **CUSTAS**

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

## **DESPACHO/DECISÃO**

Defiro à parte autora o benefício da gratuidade de justiça. Anote-se.

## **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\$ 34.759,05.

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