

## 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 Bom Jesus foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 17 de junho de 2010, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em 17 de junho de 2011, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em 26 de julho de 2019, caracterizando um atraso de um oito anos e um mês.

O processo nº 5007545-75.2024.4.04.7104 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

### **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

Autor: ALINE JESSICA SAMPAIO DE ARAUJO

Réu: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

Órgão Julgador: Juízo Substituto da 2ª VF de Passo Fundo

Número do Processo: 5007545-75.2024.4.04.7104

Link para acompanhamento: <https://www.trf4.jus.br/trf4>

Data do Transito em Julgado: 24/02/2025

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 40) a ré fora condenada ao pagamento de lucros cessantes, danos morais e sucumbência, vejamos:

(b.1) condenar a CEF ao pagamento de indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do imóvel - ora acolhida em 0,5% por mês de atraso - incidente sobre o valor atualizado do imóvel (a expressão "valor atualizado do imóvel" deve ser interpretada como a importância atribuída ao bem à época da contratação (valor de garantia, ou seja, R\$ 48.372,15) - que deverá ocorrer no período de 07/2011 a 07/2019 (*interregno relativo ao atraso da obra*), cujo valor nominal deverá ser atualizado anualmente na data de aniversário do contrato de financiamento habitacional, nos termos da fundamentação;

(b.2) condenar a CEF ao pagamento de danos morais concernentes ao atraso na entrega do imóvel, nos termos da fundamentação, no montante de R\$ 11.296,00, devendo ser corrigido pelo IPCA-E a contar da presente decisão, bem como acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, nos termos da fundamentação;

(b.3) julgar improcedentes os demais pedidos constantes da inicial.

Condeno a CEF ao pagamento de metade das custas processuais e honorários advocatícios em favor do procurador da parte autora, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, sopesados os critérios do artigo 85 do CPC.

Determinando assim, a indenização por danos morais, lucro cessantes, e honorários sucumbenciais, ainda no Voto (evento 8), fora determinado honorários sucumbenciais.

No caso dos autos, estão presentes os requisitos exigidos pela jurisprudência, impondo-se a majoração em desfavor do apelante. Com base no art. 85, §11, do CPC de 2015, majoro os honorários advocatícios em 10%, percentual incidente sobre a verba honorária fixada na sentença.

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

## **DOS VALORES DEVIDOS**

Segue abaixo pedido descritos:

- A. LUCRO CESSANTE, em R\$ 55.729,41 (cinquenta e cinco mil e setecentos e vinte e nove reais com quarenta e um centavos);
- B. DANO MORAL, em R\$ 12.319,76 (doze mil e trezentos e dezenove reais com setenta e seis centavos);
- C. SUCUMBÊNCIA, em R\$ 6.804,91 (seis mil e oitocentos e quatro reais com noventa e um centavos);
- D. HONORÁRIOS DE EXECUÇÃO, em R\$ 7.485,40 (sete mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais com quarenta centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 82.339,49 (oitenta e dois mil e trezentos e trinta e nove reais com quarenta e nove 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. Honorários Sucumbenciais em R\$ 14.290,31 (quatorze mil duzentos e noventa reais com trinta e um centavos).

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\$ 30.622,12 (trinta mil seiscentos e vinte e dois reais com doze centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 44.912,43 (quarenta e quatro mil novecentos e doze reais com quarenta e três centavos), é exclusivamente do procurador.

## CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 6.

### **2. Do pedido de Assistência Judiciária Gratuita.**

Em face do pedido constante da inicial, **defiro** ao autor ALINE JESSICA SAMPAIO DE ARAUJO o benefício da Assistência Judiciária Gratuita (AJG), com base nos arts. 98 e 99, §3º do NCPC, segundo o qual "*presume-se verdadeira a alegação de hipossuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural*". **Anote-se** o deferimento do benefício.

## 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\$ 82.339,49 (oitenta e dois mil e trezentos e trinta e nove reais com quarenta e nove centavos).

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

Passo Fundo/RS, 9 de Abril de 2025.

  
TIAGO FERNANDES CHAVES

**ADVOGADO**

OAB/RS 105.831

OAB/SC 67.941-A

OAB/PR 118.591