

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 Loteamento São Luis foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 2 de março de 2015, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em maio de 2017, ocorre que até a presente data o imóvel não foi completamente entregue, caracterizando um atraso de oito anos.

O processo nº 50805687120214047100 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: Cleber Soares Dutra

Réu: Caixa Econômica Federal – CEF

Órgão Julgador: Juízo Federal da 24ª VF de Porto Alegre

Número do Processo: 50805687120214047100

Data do Transito em Julgado: 08/04/2025

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/Voto a ré fora condenada ao pagamento de juros de obra, lucro cessante, dano moral e honorários sucumbenciais, vejamos:

Quanto ao restante (devolução dos juros de obra), julgo **procedente em parte o pedido**, extinguindo o feito na forma do artigo 487, inciso I, do *Codex*, **para condenar a CAIXA** à restituição do valor da parcela paga pelo Demandante a título de juros de obra, referida aos meses de julho a setembro de 2017 (código '310' contido em PLAN2, no evento 31), nos termos da fundamentação, por meio de imputação de amortização do saldo devedor. Sobre o referido valor deverá incidir atualização monetária com base no mesmo índice de correção previsto para atualização do saldo devedor (TR) e juros de mora no patamar de 1% ao mês a contar da citação.

a) reconhecer a legitimidade passiva da CEF quanto aos pedidos relacionados ao atraso de obra;

b) superada a questão da legitimidade, julgar o mérito do pedidos da petição inicial, nos termos do 1.013, §3º, I, do CPC, inclusive quanto às demais rés, uma vez que a sua exclusão da relação processual (por incompetência da Justiça Federal) teve por base a ilegitimidade passiva da CEF;

c) reconhecer a responsabilidade da CEF e da construtora decalrada revel (EDIFICATORE LUSITANA INCORPORACOES LTDA), pelo atraso na entrega do imóvel e, com isso, julgar procedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais pelo atraso na entrega do imóvel, conforme os parâmetros estabelecidos ao longo do voto;

d) manter a sentença quanto à procedência parcial do pedido de devolução dos juros de obra.

Ainda, no Voto, fora determinado honorários sucumbenciais.

Sendo mínima a sucumbência da parte autora, condeno as rés solidariamente ao pagamento de honorários de sucumbência aos procuradores da parte autora, no montante de 10% sobre o proveito econômico, assim como ao pagamento das despesas processuais.

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

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. JUROS DE OBRA, em R\$ 5.268,16 (cinco mil e duzentos e sessenta e oito reais com dezesseis centavos);
- B. LUCROS CESSANTES, em R\$ 147.973,44 (cento e quarenta e sete mil e novecentos e setenta e três reais com quarenta e quatro centavos);
- C. DANOS MORAIS, em R\$ 20.902,79 (vinte mil e novecentos e dois reais com setenta e nove centavos);
- D. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAS, em R\$ 17.414,43 (dezesete mil e quatrocentos e quatorze reais com quarenta e três centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 191.558,82 (cento e noventa e um mil e quinhentos e cinquenta e oito reais com oitenta e dois 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\$ 17.414,43).

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\$ 78.364,97).

Sendo assim, o montante de R\$ 95.779,40 (noventa e cinco mil e setecentos e setenta e nove reais com quarenta centavos), é exclusivamente do procurador.

CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 8.

Concedo à Parte Autora o benefício da assistência judiciária gratuita. Anote-se.

Citem-se as Rés.

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\$ 191.558,82.

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