

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 Alameda das Tulipas foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 22 de dezembro de 2010, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em 22 de Agosto de 2012, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em 11 de dezembro de 2013, caracterizando um atraso de um ano e cinco meses.

O processo nº 5049549-13.2022.4.04.7100 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: EDUARDO DOS SANTOS BITTENCOURT

Réu: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

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

Número do Processo: 5049549-13.2022.4.04.7100

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

Data do Transito em Julgado: 13/02/2025

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 no voto (evento 84) a ré fora condenada ao pagamento de lucros cessantes, danos morais, vejamos:

Decisão

Ante o exposto, voto por **dar parcial provimento** ao recurso da parte autora, para condenar as rés, **solidariamente**, ao pagamento de:

a) indenização por **lucros cessantes** no equivalente a **0,5% do valor atualizado do imóvel**, com correção pelo IPCA-E, a partir do mês seguinte àquele previsto contratualmente para a entrega do imóvel, até a efetiva entrega das chaves, e juros de mora no patamar de 1% ao mês, a contar da citação.

b) indenização por **danos morais** no valor de **R\$ 7.060,00 (sete mil sessenta reais)**, equivalente a **5 (cinco) salários mínimos nesta data**.

Determinando assim, a indenização por danos morais, lucro cessantes.

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. LUCRO CESSANTE, em R\$ 38.250,84 (trinta e oito mil, duzentos e cinquenta reais com oitenta e quatro centavos);
- B. DANO MORAL, em R\$ 7.362,80 (sete mil, trezentos e sessenta e dois reais com oitenta centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 45.613,64 (quarenta e cinco mil e seiscentos e treze reais com sessenta e quatro 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.

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\$ 20.526,13 (vinte mil quinhentos e vinte e seis reais com treze centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 20.526,13 (vinte mil quinhentos e vinte e seis reais com treze centavos), é exclusivamente do procurador.

CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 14.

Da Justiça Gratuita

Considerando que a Parte Autora não demonstrou a insuficiência de recursos para arcar com as despesas inerentes ao exercício da jurisdição, **indefiro** o pedido de assistência judiciária gratuita. 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\$ 45.613,64 (quarenta e cinco mil e seiscentos e treze reais com sessenta e quatro centavos).

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


TIAGO FERNANDES CHAVES

ADVOGADO

OAB/RS 105.831

OAB/SC 67.941-A

OAB/PR 118.591

