

## 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 Canaa I foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 26 de junho de 2014, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em junho de 2016, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em janeiro de 2019, caracterizando um atraso de um ano e onze meses.

O processo nº 50073087520234047104 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

### **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

Autor: Elaine Marcia Althaus

Réu: Caixa Econômica Federal – CEF

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

Número do Processo: 50075595920244047104

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

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

(a) 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, apurado nos termos da fundamentação;

(b) condenar a CEF ao pagamento de danos morais concernentes ao atraso na entrega do imóvel, nos termos da fundamentação, no montante de **RS 7.060,00**, 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/comparecimento espontâneo da CEF, nos termos da fundamentação.

Ainda, no Voto (evento 9), os honorários sucumbenciais foram majorados para 20%.

#### **Honorários recursais**

Considerando o disposto no art. 85, § 11, CPC, e que está sendo negado provimento ao recurso da CEF, majoro os honorários fixados na sentença em seu desfavor em 20%.

#### **DOS VALORES DEVIDOS**

Segue abaixo pedido descritos:

- A. LUCROS CESSANTES, em R\$ 16.801,38 (dezesesseis mil oitocentos e um reais com trinta e oito centavos);
- B. DANOS MORAIS, em R\$ 7.859,15 (sete mil oitocentos e cinquenta e nove reais com quinze centavos);
- C. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, em R\$ 2.466,05 (dois mil quatrocentos e quarenta e seis reais com cinco centavos);
- D. HONORÁRIOS DE EXECUÇÃO, em R\$ 2.712,65 (dois mil setecentos e doze reais com sessenta e cinco centavos).

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 29.839,24 (vinte e nove mil com oitocentos e trinta e nove reais e vinte 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 (R\$ 5.178,70).

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\$ 11.097,23 (onze mil e noventa e sete reais com vinte e três centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 16.275,93 (dezesesseis mil e duzentos e setenta e cinco reais com noventa 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** à autora ELAINE MARCIA ALTHAUS 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\$ 29.839,24.

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

