

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 Magnólias foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 30 de março de 2011, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em novembro de 2012, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em 09 de abril de 2014, caracterizando um atraso de um ano e cinco meses.

O processo nº 5042469-95.2022.4.04.7100 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: Erik Cherubim Ledesma e Nilce Maria Moreira Ledesma

Réu: Caixa Econômica Federal – CEF

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

Número do Processo: 50424699520224047100

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

Data do Transito em Julgado: 25/06/2024

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 47) a ré fora condenada ao pagamento de juros de obra e Lucro Cessantes, vejamos:

- a) ao ressarcimento das parcelas pagas a título de **juros de obra, em pecúnia e na forma simples**, com vencimento **no período compreendido entre 30/01/2013 e 30/07/2014 - o que não abrange as parcelas dos meses de outubro/2013, janeiro/2014 e fevereiro/2014**, nos exatos termos da fundamentação; e
- b) ao pagamento de **indenização mensal** a título de **lucros cessantes, entre março de 2013 e 09/04/2014**, no percentual de **0,5% sobre o somatório do montante pago com recursos próprios, com o saldo das contas vinculadas ao FGTS dos compradores, e com a dívida do financiamento.**

Ainda, no Voto (evento 66), fora determinado a indezinação de danos morais.

Tendo em vista as peculiaridades do caso em apreço, e ainda considerando os termos do pedido recursal, entendo que para a hipótese vertida nos autos, em que o atraso na entrega da obra foi de mais de 12 (doze) meses, a ré deve ser condenada ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 7.060,00 (sete mil sessenta reais), equivalente a 5 (cinco) salários mínimos nesta data.

O montante indenizatório deve ser atualizado a contar da decisão que o arbitrou (Súmula 362 do STJ), pelo IPCA-E, e cabe a incidência de juros de mora, no percentual de 1% ao mês, a partir da citação (art. 405, CC), uma vez que se se trata de responsabilidade contratual, que exsurge da violação de uma obrigação prevista no pacto celebrado entre as partes, que, na hipótese, consiste na entrega do imóvel no prazo aventado.

Decisão

O voto é no sentido de **dar parcial provimento** ao recurso da parte autora, nos termos da fundamentação.

Determinando assim, a indenização por danos morais, lucro cessantes e juros de obra.

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. JUROS DE OBRA, em R\$ 3.428,20 (três mil e quatrocentos e vinte e oito reais com vinte centavos);
- B. LUCROS CESSANTES, em R\$ 18.055,04 (dezoito mil e cinquenta e cinco reais com quatro centavos);
- C. DANOS MORAIS, em R\$ 9.425,24 (nove mil e quatrocentos e vinte e cinco reais com vinte e quatro centavos);

D. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAS, em R\$ 7.199,17 (sete mil e cento e noventa e nove reais com dezessete centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ R\$ 30.908,48 (trinta mil e novecentos e oito reais com quarenta e oito centavos).

DOS VALORES A TÍTULO DO PROCURADOR

Conforme contrato celebrado entre as partes o é devido ao procurador 30% (trinta por cento), a título de honorários contratuais ou seja R\$ 9.272,54 (nove mil duzentos e setenta e dois reais com cinquenta e quatro centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 9.272,54 (nove mil duzentos e setenta e dois reais com cinquenta e quatro centavos), é exclusivamente do procurador.

CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 13.

Recebo as emendas à inicial (eventos 6 e 11).

Proceda a Secretaria à inclusão da codevedora NILCE MARIA MOREIRA LEDESMA no polo ativo do feito.

Concedo aos Autores o benefício da 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\$ 30.908,48 (trinta mil e novecentos e oito reais com quarenta e oito centavos).

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