

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 Itacolomi foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 24 de maio de 2016, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em maio de 2018, ocorre que o imóvel ainda não foi entregue, caracterizando um atraso de cinco anos e dez meses.

O processo nº 50799234620214047100 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: Gian Andrade Ereno

Réu: Caixa Econômica Federal - CEF

Número do Processo: 50799234620214047100

Data do Transito em Julgado: 25/03/2025

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 66) e no Voto (evento 28) a ré fora condenada ao pagamento de juros de obra, lucro cessante e dano moral.

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. JUROS DE OBRA, em R\$ 476,72 (quatrocentos e setenta e seis reais com setenta e dois centavos);
- B. LUCRO CESSANTE, em R\$ 61.232,11 (sessenta e um mil e duzentos e trinta e dois reais com onze centavos);
- C. DANO MORAL, em R\$ 12.376,41 (doze mil e trezentos e setenta e seis reais com quarenta e um centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 74.085,24 (setenta e quatro mil e oitenta e cinco reais com vinte e quatro centavos).

DOS VALORES A TÍTULO DO PROCURADOR

Conforme contrato celebrado entre as partes o é devido ao procurador 35% (trinta e cinco), a título de honorários contratuais ou seja R\$ 25.930,18 (vinte e cinco mil e novecentos e trinta reais com dezoito centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 25.930,18 (vinte e cinco mil e novecentos e trinta reais com dezoito centavos), é exclusivamente do procurador.

CUSTAS

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

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\$ 74.085,24.

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