

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 Bom Jesus foi adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, o contrato foi assinado em 17 de junho de 2010, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em 17 de junho de 2011, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em 26 de julho de 2019, caracterizando um atraso de um oito anos e um mês.

O processo nº 5009466-69.2024.4.04.7104 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: MANOELA BARRETO MEIRA e JONAS MACHADO DOS SANTOS

Réu: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

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

Número do Processo: 5009466-69.2024.4.04.7104

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

Data do Transito em Julgado: 26/12/2024

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 43) a ré fora condenada ao pagamento de lucros cessantes, danos morais e sucumbência, vejamos:

(b.1) 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 - incidente sobre o valor atualizado do imóvel (a expressão "valor atualizado do imóvel" deve ser interpretada como a importância atribuída ao bem à época da contratação (valor de garantia, ou seja, **R\$ 44.147,15**) - que deverá ocorrer no período de 07/2011 a 07/2019 (*interregno relativo ao atraso da obra*), cujo valor nominal deverá ser atualizado anualmente na data de aniversário do contrato de financiamento habitacional, nos termos da fundamentação;

(b.2) condenar a CEF ao pagamento de danos morais concernentes ao atraso na entrega do imóvel, nos termos da fundamentação, no montante de **R\$ 11.296,00**, 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, nos termos da fundamentação;

(b.3) julgar improcedentes os demais pedidos constantes da inicial.

Condeno a CEF ao pagamento de metade das custas processuais e honorários advocatícios em favor do procurador da parte autora, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, sopesados os critérios do artigo 85 do CPC.

Determinando assim, a indenização por danos morais, lucro cessantes, e honorários sucumbenciais, ainda, no Voto (evento 9), fora determinado o acréscimo de 1% nos honorários sucumbenciais.

No caso dos autos, estando presentes os requisitos exigidos pela jurisprudência em relação à CEF, majoro os honorários advocatícios fixados exclusivamente em seu desfavor em 1 ponto percentual incidente sobre a verba honorária arbitrada na sentença.

Determinando assim, 11% de honorários sucumbenciais sobre o valor da causa a título do procurador.

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. LUCRO CESSANTE, em R\$ 55.442,29 (cinquenta e cinco mil quatrocentos e quarenta e dois reais com vinte e nove centavos).
- B. DANO MORAL, em R\$ 13.222,98 (treze mil duzentos e vinte e dois reais com noventa e oito centavos).
- C. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, em R\$ 7.553,17 (sete mil quinhentos e cinquenta e três reais com dezessete centavos).
- D. HONORÁRIOS DA EXECUÇÃO, em R\$ 7.621,84 (sete mil seiscentos e vinte e um reais com oitenta e quatro centavos).

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 83.840,29 (oitenta e três mil oitocentos e quarenta reais com vinte e nove 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. Honorários Sucumbenciais em R\$ 15.175,01 (quinze mil cento e setenta e cinco reais com um centavo).

Conforme contrato celebrado entre as partes o é devido ao procurador 30% (trinta por cento), a título de honorários contratuais ou seja R\$ 30.899,37 (trinta mil oitocentos e noventa e nove reais com trinta e sete centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 46.074,38 (quarenta e seis mil setenta e quatro reais com trinta e oito centavos), é exclusivamente do procurador.

CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 3.

2. Do pedido de Assistência Judiciária Gratuita.

Em face do pedido constante da inicial, **defiro** à autora MANOELA BARRETO MEIRA 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\$ 83.840,29 (oitenta e três mil oitocentos e quarenta reais com vinte e nove centavos).

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