

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 29 de Abril de 2016, deste modo o imóvel deveria ter sido entregue em maio de 2018, ocorre que o imóvel apenas foi entregue em 09 de abril de 2014, caracterizando um atraso de quatro anos e nove meses.

O processo nº 5016791-73.2025.4.04.7100 fora procedente e encontrasse em cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Autor: Nataniel Pereira Guedes

Réu: Caixa Econômica Federal – CEF

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

Número do Processo: 50167917320254047100

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

Data do Transito em Julgado: 28/03/2025

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

III. Dispositivo

Ante o exposto, rejeito as questões preliminares suscitadas pela Ré, e **julgo parcialmente procedentes os pedidos**, extinguindo a ação com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inc. I, do CPC, para o fim de condenar a Caixa Econômica Federal à restituição dos **valores adimplidos pelo Autor a título de juros de obra nos meses de agosto e setembro de 2018**, por meio de **imputação de amortização do saldo devedor** a ser efetuada em cumprimento de sentença.

Em razão dos princípios da causalidade e da maior sucumbência, **condeno**:

(1) a **Caixa Econômica Federal ao pagamento dos honorários advocatícios aos patronos da Parte Autora**, os quais, considerando o disposto no § 2º do art. 85 e no p.único do art. 86, ambos do CPC, fixo em **10% sobre o valor do proveito econômico**, atualizáveis monetariamente até a data do efetivo pagamento pelo IPCA-E, em quantia a ser apurada no cumprimento de sentença; e

Ainda, no Voto (evento 8), fora determinado a indezinação de danos morais, lucros cessantes, juros de obra e sucumbência.

O valor deverá ser acrescido de correção monetária pelo IPCA (art. 389, parágrafo único), desde a data do arbitramento (Súmula 362 do STJ), e de juros de mora de 1% ao mês (art. 406, CC c/c art. 161, § 1º, CTN, conforme Enunciado nº 20 do Conselho da Justiça Federal), a contar da citação (art. 405, CC), até a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, a partir de quando os juros moratórios deverão ser aplicados de acordo com a "taxa legal" (taxa SELIC com a dedução do IPCA), em observância ao disposto na redação vigente dos art. 406, *caput* e §§, do Código Civil.

Em conclusão, estou votando por dar parcial provimento ao apelo da parte autora para reconhecer a responsabilidade solidária da CEF pelo atraso na entrega da obra, condenando-a a pagar indenização por dano moral, no valor de R\$ 15.000,00, e por lucros cessantes de 0,5% sobre o valor do imóvel atualizado, por mês de atraso, desde a data em que caracterizado o atraso, até a data da efetiva disponibilização da posse direta do bem ao adquirente, acrescendo-se às cifras atualização monetária e juros de mora, nos termos acima fixados.

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

DOS VALORES DEVIDOS

Segue abaixo pedido descritos:

- A. JUROS DE OBRA, em R\$ 639,77 (seiscentos e trinta e nove reais com setenta e sete centavos);
- B. LUCROS CESSANTES, em R\$ 31.113,04 (trinta e um mil e cento e treze reais com quatro centavos);

- C. DANOS MORAIS, em R\$ 17.885,15 (dezesete mil e oitocentos e oitenta e cinco reais quinze centavos);
- D. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAS, em R\$ 4.963,79 (quatro mil e novecentos e sessenta e três reais com setenta e nove centavos);

Perfazendo assim, o total devido em R\$ 54.601,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e um reais com setenta e cinco 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\$ 4.963,79 (quatro mil e novecentos e sessenta e três reais com setenta e nove centavos)).

Conforme contrato celebrado entre as partes o é devido ao procurador 30% (trinta por cento), a título de honorários contratuais ou seja R\$ 14.891,38 (quatorze mil oitocentos e noventa e um centavos com trinta e oito centavos).

Sendo assim, o montante de R\$ 19.855,17 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e cinco reais com dezessete centavos), é exclusivamente do procurado.

CUSTAS

Não possui custas em razão do deferimento da justiça gratuita no despacho anexado no evento 9.

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\$ 35.776,86.

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

Passo Fundo/RS, 8 de abril de 2025.

TIAGO CHAVES
TIAGO FERNANDES CHAVES

ADVOGADO

OAB/RS 105.831

OAB/SC 67.941-A

OAB/PR 118.591