



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010428-19.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **João Carlos Guimarães Cortes Lima**  
 Requerido: **Antonio Carlos do Amaral Cezar e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

A Caixa Econômica Federal não é parte neste processo nem tem interesse jurídico na causa, razão pela qual rejeito a preliminar de incompetência absoluta.

No mérito, a ação é procedente.

Os instrumentos de folhas 11/39, 40/44 e 45/52 devem ser lidos de modo articulado para a adequada compreensão da dinâmica dos contratos.

O que ocorreu foi o seguinte (a) folhas 45/52: réus venderam o terreno, não desmembrado, para a Construtora Prado & Gama Ltda, pelo preço de R\$ 102.000,00, dos quais R\$ 5.000,00 foram imediatamente pagos por depósito bancário, restando o pagamento de R\$ 97.000,00, o que iria ocorrer posteriormente através de financiamento habitacional junto à CEF na modalidade aquisição de terreno e construção (b) folhas 40/44: autores contratam a construtora para construir no Lote "A", fruto do desmembramento do terreno adquirido por esta dos réus (c) folhas 11/39: possivelmente por razões fiscais (mencionadas pelos réus em contestação), formaliza-se contrato de compra e venda entre os autores e os réus, sem envolvimento da construtora, no mesmo instrumento relativo ao financiamento para aquisição de terreno e construção, indicando-se como preço de venda do terreno o montante de R\$ 65.000,00. Os R\$ 65.000,00 foram pagos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

diretamente pela CEF aos réus, trata-se do depósito de 31.03.2015, nesse valor, folha 165.

Acrescenta-se ainda que, pelo que se tem nos autos, a mesma sistemática do item "c" acima se deu em relação ao Lote "B", fruto do desmembramento, inclusive com o mesmo preço indicado no contrato de financiamento, que foi pago por depósito em conta bancária dos réus efetivado em 20.02.2015, conforme folha 165.

Ora, como emerge claramente dos autos, os "preços" indicados nos contratos de financiamento não correspondem efetivamente ao preço convencionado entre os réus e o seu verdadeiro adquirente, que é a Construtora Prado & Gama Ltda.

Com efeito, não há dúvida de que o saldo que os réus tinha a receber, a partir dos financiamentos bancários a serem realizados, era de R\$ 97.000,00, não de R\$ 130.000,00 (R\$ 65.000,00 + R\$ 65.000,00) como veio a ocorrer.

Apesar da redação um pouco confusa, o próprio contrato de folhas 45/52 já indicava que o excedente a R\$ 97.000,00 deveria ser repassado pelos réus, trata-se da Cláusula V, § 2º. Permitir que os réus se apropriem do excedente aos R\$ 97.000,00 é autorizar o enriquecimento sem causa, porque não amparado na vontade efetiva das partes.

Quanto aos prejuízos que os réus alegam ter sofrido pelo fato de a construtora não ter transferido o terreno previamente para o próprio nome, e sim de ter manejado – com o consentimento dos réus, que assinaram os financiamentos - os negócios de modo a transferência operar-se diretamente dos réus para os autores (Lote "A") e terceiros (Lote "B"), são prejuízos que não repercutem na questão *sub judice*. Os réus devem pagar aos autores a diferença devida.

Todavia, a diferença não é a postulada nestes autos, porque dos R\$ 97.000,00 de diferença que os réus deveriam receber por intermédio dos contratos de financiamento, R\$ 48.500,00 devem ser imputados ao Lote "A" e R\$ 48.500,00 ao Lote "B".

Assim, dos R\$ 65.000,00 depositados pela CEF em relação ao Lote "A", há uma diferença de R\$ 16.500,00.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para CONDENAR os réus ANTONIO CARLOS DO AMARAL CEZAR e APARECIDA DE FÁTIMA PICAGLI DO AMARAL CEZAR a pagarem ao autor a quantia de R\$ 16.500,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 31.03.2015 (data do depósito na conta dos réus), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, em primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 03 de maio de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**