



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002795-25.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **LÍGIA FERNANDES ALCOVER DE COLLO**
 Requerido: **VERA APARECIDA PARELLI TELLES**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

Trata-se de liquidação de sentença, por artigos, na qual a autora **LÍGIA FERNANDES ALCOVER DE COLLO** reclama que a ré **VERA APARECIDA PARELLI TELLES**, em descumprimento ao título, teria retirado uma "*cerca vintenária*" (sic.) existente ao redor da pista de treinamento, bem como um "*mangueiro*" e respectiva "*rampa de alvenaria*", e para tanto instruiu o pedido com as provas que, a seu ver, seriam "*suficientes e incontestáveis, sendo desnecessária a produção de mais*" (fls. 293).

A ré contestou o pedido alegando que o acordo a autorizava a retirar a madeira destinada aos piquetes, postulando a rejeição das fotos juntadas pela autora como prova, uma vez que essas fotos não retratariam as tais cercas vintenárias, para o que seria preciso demonstrar quais as cercas que "*já existiam antes do contrato*", aduzindo que ao início do arrendamento "*a área não possuía qualquer cerca ou divisão*" (fls. 307), tratando-se, ao inverso, de madeira adquirida por ela, ré, conforme documentos datados de junho de 2007 e fevereiro de 2008, de modo a concluir que tanto o mangueiro quanto as outras cercas, por se tratarem de obras suas, poderiam ser retiradas nos termos do que ficou pactuado na transação, esclarecendo ainda que também a rampa de alvenaria que servia como "*embarcador*" do curral era obra sua e estava por ser finalizada quando adveio o despejo.

A autora replicou reafirmando o descumprimento do acordo pois a "*cerca envoltória da pista de terra onde treinavam os cavalos*" não estava incluída da transação pois "*aquele cerceamento – sic – todo de madeira já existia há mais de vinte anos*" (fls. 319), tendo havido inclusive advertência para ré de que não deveria retirar aquele mangueiro, qualificando "*maldosa*" a destruição da rampa de alvenaria que lhe servia para o carregamento de gado, de modo a concluir pelo dever de indenizar.

A liquidação foi instruído com as oitivas de uma (01) testemunha da autora e de uma (01) testemunha da ré, seguindo-se as alegações finais, nas quais as partes reafirmaram suas postulações, entendendo-as demonstradas e reforçadas pela prova.

É o relatório.

Decido.

A autora pretende que, a partir das provas fotográficas juntadas às fls. 262/269, ilustrando o local, a pretendida infração praticada pela ré aos termos do acordo estaria demonstrada, na medida em que entende serem ditas provas "*suficientes e incontestáveis, sendo desnecessária a produção de mais*" (fls. 293).

Cumpre considerar, contudo, que as fotos em referência referem-se à situação verificada no mês de julho de 2014, portanto, a situação contemporânea à homologação do acordo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O que já foi destacado nestes autos, e que não encontra amparo na referida prova indicada pela autora, é a ilustração da situação existente *anteriormente* à contratação do arrendamento/locação da propriedade pela ré, pois somente a partir do conhecimento daquela situação de fato é que este Juízo poderia, verificada a situação atual, concluir ter ou não havido retirada, pela ré, de madeira e cercas que não tenham sido por ela instaladas.

Veja-se mais, mesmo as fotos que ilustraram as alegações finais da autora não logram identificar aquela situação de fato, porquanto datem dos anos de 1988 e de 1993, conforme anotado nas próprias imagens, enquanto o contrato data de 10 de janeiro de 2007, ou seja, dezenove (10) anos da primeira foto e catorze (14) anos da segunda, lapso temporal que, com o devido respeito, não permite a formação de um juízo minimamente seguro a respeito da situação anterior do imóvel.

Ainda acerca da interpretação dada pela autora à prova dos autos, afirmar que, a partir dos termos em que prestado o depoimento pela testemunha *Zilda de Jesus Silveira*, estaria demonstrado que no ano de 2006, no interior da propriedade, havia "*um cercado redondo de madeira branca onde os animais (cavalos) eram tratados*" (sic.), parece-nos um tanto temeroso, pois se trata aí de uma fala isolada e que, desamparada de outros elementos que lhe pudessem dar suporte (*as imagens dos anos de 1988 e 1993, apontadas pela autora para tal finalidade já foram analisadas acima e, como visto, rejeitadas*), a exemplo do que a autora imputa à testemunha da ré, dizendo se tratar de "*encomendado depoimento*" (sic.), também não pode servir de base para a formação de um juízo de certeza, até porque a testemunha, com sinceridade ímpar, deixou firmado seu desconhecimento completo sobre a identificação dos aparatos rurais em discussão ao dizer que não sabia o que era um "*mangueiro*".

Nesse ponto cabe destacar que o fato de que tenha a testemunha feito referência a cercas de madeira não pode servir a identificar de quais cercas se tratava, pois o acordo foi claro ao autorizar a ré a retirar cercas de *piquetes* (sic), substantivo no qual se poderia incluir o cercado de treinamento ilustrado nas fotos de fls. 262/266, por exemplo.

O fato é que o contrato firmado entre as partes, no que diz respeito às discutidas instalações rurais voltadas à manutenção e treinamento de cavalos, limitou-se a identificar "*20 cocheiras*", nos termos do que se lê na *cláusula quarta* do contrato (*vide fls. 21*), já deixando presumir que se havia cercas, não havia, da parte da autora/locadora, interesse em destacar a obrigatoriedade de sua preservação para a ocasião da restituição do imóvel, até porque a referência feita às cercas (sic.) é vaga (*vide cláusula sexta, fls. 22*).

Sendo assim, se a autora, por ocasião da transação firmada em audiência neste processo, pretendia ser rigorosa na identificação de quais cercas poderiam ser retiradas e quais deveriam ser deixadas pela ré, cumpria-lhe fazer tais identificações e especificações no próprio título, sob pena de enfrentar as dificuldades ora apontadas.

Mais que isso, a partir da omissão ocorrida em relação à especificação da situação de fato, tanto no contrato de arrendamento/locação como no título judicial, era seu o encargo de provar circunstanciadamente, nesta liquidação por artigos, qual era a situação de fato dessas cercas e piquetes da propriedade antes da locação, sob pena de que, como ora se conclui, cumpra a este Juízo rejeitar sua pretensão por não permitir a formação de juízo mínimo de certeza.

Não se olvida que a situação deixada pela ré no imóvel, conforme pode ser visto e conferido nas fotos de fls. 267 e fls. 268, é de ser repudiada, porquanto não tenha encontrado o imóvel naquelas condições, cumprindo-lhe, então, restituí-lo, nos termos do que pactuou a *cláusula nona*, nas mesmas condições em que o recebeu.

Essa questão, entretanto, não está apontada nesta liquidação e, via de consequência, por não ter sido objeto de qualquer discussão, não pode ser tomada para fins de liquidação da sentença, atento ao proibitivo do art. 460 do Código de Processo Civil.

Em resumo, a liquidação por artigos é improcedente, e considerando que para

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

defender-se nesta liquidação houve, para a ré, “*necessidade de trabalho adicional para o advogado, o que justifica a imposição da verba honorária*”, cumprirá à autora arcar com o pagamento da sucumbência, a propósito do precedente: “*IMPUGNAÇÃO. PREVIDÊNCIA PRIVADA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIQUIDAÇÃO POR ARTIGOS. CABIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 475-E DO CPC. FALTA DE LIQUIDEZ E CERTEZA DE CRÉDITO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CABIMENTO. 1. O não-cumprimento espontâneo da obrigação acarreta para o credor o ônus de iniciar a fase de execução do julgado, com a necessidade de trabalho adicional para o advogado, o que justifica a imposição da verba honorária. Apelo do impugnante provido. 2. Condenação arbitrada de forma ilícita tendo em vista que a rigor, não aponta claramente em seu dispositivo qual o percentual efetivamente aplicado, percentual que de resto não foi perfeitamente identificado nem mesmo na inicial da ação ordinária. 3. Diante desse contexto e sendo o magistrado o destinatário da prova, na espécie recomenda-se a realização de liquidação por artigos, sob pena de prosseguir o julgamento sem alcançar-se o valor efetivamente devido. Sentença mantida no ponto. DERAM PROVIMENTO AO APELO DA IMPUGNANTE E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA IMPUGNADA*” (cf. Ap. Cível nº 70050929231 – 6ª Câmara Cível TJRS - 20/03/2014 ¹).

A autora, deverá, portanto, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em valor equivalente a um (01) salário mínimo, atento a que falte valor da causa à presente liquidação, na forma do que autoriza o §4º do art. 20, do Código de Processo Civil.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente liquidação por artigos, em consequência do que CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em valor equivalente a um (01) salário mínimo, na forma do que autoriza o §4º do art. 20, do Código de Processo Civil.

P. R. I.

São Carlos, 02 de março de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

¹ <http://www.tjrs.jus.br/busca>