



**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES**

ACÓRDÃO

**APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO Nº 0002188-50.2015.815.0000
— 5ª Vara de Sousa**

RELATOR : Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
APELANTE : Município de Marizópolis
ADVOGADO : José Rijalma de Oliveira Junior
APELADA : Geraldo Gomes Brilhante
ADVOGADO : Lincon Beserra de Abrantes
REMETENTE : Juízo da 5ª Vara de Sousa

**APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO —
AÇÃO DE DESPEJO — CONTRATO DE LOCAÇÃO
VERBAL COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA —
PRELIMINARES — NÃO DEMONSTRAÇÃO DA
PROPRIEDADE E AUSÊNCIA DE CONTRATO —
CONFUSÃO COM O MÉRITO — CONTRATO NULO —
APLICAÇÃO DO ART. 60 DA LEI Nº 8.666/93 — DEVER
DE EFETUAR O PAGAMENTO PELA LOCAÇÃO,
DESDE QUE COMPROVADA — NÃO
DEMONSTRAÇÃO DE RELAÇÃO LOCATÍCIA — ÔNUS
DA PROVA DO AUTOR (ART. 333, I, DO CPC) —
PROVIMENTO DOS RECURSOS.**

— O cerne desta demanda reside na existência ou não da relação locatícia. A prova produzida pelo autor, em nada contribui para a elucidação do ponto controvertido, já que nesta ação se põe em dúvida a existência de uma locação.

— O ônus da prova é do autor, não restando configurado a relação locatícia o pedido não poderá ser atendido. Não sendo necessário fazer prova da propriedade do imóvel.

— Ainda que o contrato verbal realizado com a Administração Pública seja nulo, implicando a desconstituição de seus efeitos jurídicos de forma retroativa, o ente público não poderá deixar de efetuar o pagamento pelos serviços prestados e pelos prejuízos decorrentes, desde que comprovados, ressalvadas as hipóteses de má-fé ou de ter o contratado concorrido para a nulidade.

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos acima identificados.

A C O R D A a Egrégia Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, **à unanimidade, dar provimento ao apelo e a remessa.**

RELATÓRIO

Trata-se de **Reexame Necessário e Apelação Cível** interposta pelo **Município de Marizópolis** contra a sentença de fls. 252/257, que julgou parcialmente procedente o pedido exordial, proferida pelo Juízo da 5ª Vara de Sousa, nos autos da **Ação de Despejo** ajuizada por **Geraldo Gomes Brilhante**.

Irresignado, o Município de Marizópolis interpôs recurso apelatório (fls. 271/279) aduzindo, preliminarmente, a ausência de demonstração da propriedade por parte do requerente do imóvel objeto da querela, bem como a ausência da indicação de contrato verbal com a prefeitura. No mérito, argumenta que no início manteve com a Fundação proprietária do imóvel contrato de comodato, e com o passar dos anos o Município ajuizou ação de usucapião, motivo pelo qual, deve a sentença ser modificada.

Contrarrazões às fls. 282/289.

A Procuradoria de Justiça, no parecer de fls. 298/299, opinou pelo provimento do recursal.

É o relatório.

VOTO:

PRELIMINARES:

Ausência de propriedade e de contratação

Em sede de preliminar, o apelante aduziu que não há como reconhecer a propriedade por parte do requerente, tendo em vista não ter sido apresentado documento que comprovasse ser o mesmo legítimo proprietário. Sustenta que, apesar de reconhecer que a jurisprudência é pacífica quanto a desnecessidade da comprovação da propriedade, no caso específico, o reconhecimento da propriedade torna-se imprescindível, pois não há contrato entre as partes, seja verbal ou por escrito.

A segunda preliminar apontada pelo apelante refere-se a ausência de contrato verbal entre as partes, sendo este ônus do autor, incumbido de demonstrar a prova constitutiva de seu direito.

Como as duas preliminares se complementam, culminando na mesma alegação, qual seja, ausência de contrato de locação verbal ou escrito, e seu

fundamento será o utilizado para a análise do mérito, tem-se pelo julgamento em conjunto.

Pois bem.

É sabido que os contratos administrativos são regidos, em regra, por normas de direito público, mas há contratos que são regulamentados por normas de direito privado como, por exemplo, contratos de aluguel, nos quais a administração pública ocupa a posição de locatária.

Nesses contratos a administração pode aplicar normas gerais de direito privado, mas deve observar as regras dos arts. 55 e 58 a 61 e demais disposições citadas pela lei de licitações.

Sabe-se que a lei nº 8.666/1993 não admite contratos verbais com a administração, considerando-os nulos. Vejamos:

Art. 60: Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem.

Parágrafo único: **É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração**, salvo o de pequenas compras de pronto pagamento, assim entendidas aquelas de valor não superior a 5% (cinco) por cento do limite estabelecido no art. 23, inciso II, alínea “a” desta Lei, feitas em regime de adiantamento.

No entanto, ainda que o contrato verbal realizado com a Administração Pública seja nulo, implicando a desconstituição de seus efeitos jurídicos de forma retroativa, o ente público não poderá deixar de efetuar o pagamento pelos serviços prestados e pelos prejuízos decorrentes, **desde que comprovados, ressalvadas as hipóteses de má-fé ou de ter o contratado concorrido para a nulidade.**

Da detida análise dos autos, verifica-se que embora o apelado tenha apontado indícios de que de fato o imóvel está à disposição do município de Marizópolis-PB, o mesmo não logrou êxito em **demonstrar/provar que houve realmente um contrato de locação, ainda que verbal.**

O contrato de forma verbal pode gerar certos inconvenientes caso as partes da relação contratual não tomem as cautelas necessárias, a fim de se resguardarem de futuras ações. Ainda sobre o contrato verbal, este poderá ser provado por todos os meios de prova admitidos em direito, cabendo a valoração destes elementos ao magistrado.

No caso *sub examine*, os depoimentos das testemunhas apenas confirmaram a versão das partes que as arrolaram, isto é, as dos autores, e as informantes da ré sustentaram suas versões com base nas alegações trazidas aos autos.

Diante dessa situação, o recorrido não provou o fato constitutivo de seu direito (art. 333, I do CPC), ou seja, não demonstrou que no caso houve contrato de locação.

Conforme dispõe o art. 333, I do Código de Processo Civil:

Art. 333. O ônus da prova incumbe:
I – ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;
(...)

Assim, como o cerne desta demanda residia na existência ou não da relação locatícia, a prova produzida pelo autor, em nada contribui para a elucidação do ponto controvertido, já que nesta ação não põe em dúvida a propriedade, mas apenas a existência de uma locação.

Logo, para propor uma ação de despejo não é preciso que o locador seja proprietário, bastando que seja o possuidor do bem. Tal posicionamento está em perfeita consonância com os entendimentos dos Tribunais Pátrios, como se vê nos arestos abaixo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA PARA PROPOR A AÇÃO DE DESPEJO. REINVIDICATÓRIA. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO.

1 - **É parte legítima para propor ação de despejo o possuidor que firmou contrato locatício com o réu**, ainda que penda em relação ao imóvel locado ação reivindicatória, onde se discute a sua propriedade;
2 - Havendo expressa disposição contratual quanto à dispensa pelo locatário de indenização por benfeitorias úteis e necessárias, as quais, também por disposição contratual, se incorporam ao imóvel, impõe-se a improcedência do pedido de ressarcimento.
3 - Apelo a que se nega provimento.

(TJ/DF, APC nº 20030510097590APC, Relator Des. Vasquez Cruxên, 3ª Turma Cível, julgado em 04/08/2005, DJ 04/10/2005 p. 149)

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE - OBRIGAÇÃO QUE DECORRE DE DIREITO PESSOAL E NÃO REAL - PEDIDO DE DESPEJO QUE NÃO SE FUNDOU EM NENHUMA DAS HIPÓTESES ELENCADAS NO ART. 60 DA LEI Nº 8.245/91 - **PRESCINDIBILIDADE DA PROVA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL LOCADO** - RELAÇÃO LOCATÍCIA E CONDIÇÃO DE LOCADOR SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADOS NOS AUTOS - LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM PRESENTE - APELAÇÃO IMPROVIDA.

(TJ/SC, APC nº 0369771-4, Rel. Des. Luiz Antônio Barry, 11ª Câmara Cível, j. 14/02/07).

Assim, por não restar provado o contrato de locação ainda que oral, não há que se falar em ação de despejo, **podendo o recorrente postular seus direitos por outras vias judiciais.**

Isso posto, **DOU PROVIMENTO** aos recursos, reformando a sentença apelada, julgando improcedente a ação de despejo c/c pagamento de aluguel.

Com relação a verba honorária, condeno a parte vencida no pagamento do valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme o § 4º do art. 20 do CPC/73, bem como nas custas processuais, respeitados os benefícios da justiça gratuita garantido pelo art. 4º da lei 1.060/50.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Sr. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides (relator), o Exmo. Dr. Aluízio Bezerra Filho, Juiz convocado para substituir o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, a Exma. Des^a. Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Doriel Veloso Gouveia, Procurador de Justiça.

João Pessoa, 17 de dezembro de 2015.

Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator

AGRAVO RETIDO. Julgamento antecipado. Necessidade de produção de prova testemunhal. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Prova do pagamento que se faz pro meio documental. Prova exclusivamente testemunhal que se autoriza apenas nas hipóteses do art. 401, CPC, não sendo o caso. Juiz destinatário da prova (art. 130, cpc). Agravo a que se nega provimento. Apelação cível. Despejo c/c cobrança. Utilização de imóvel de propriedade do hospital (apelante) pelo município (apelado) para funcionamento de centro de especialidades odontológicas. Ceo e pronto atendimento 24 horas. Ocupação do imóvel para funcionamento do ceo que se dava mediante convênio e ocupação do pronto atendimento que, segundo o apelante, se dava por contrato de locação que estava inadimplido. Alegada nulidade no termo de convênio. Impossibilidade. Argumentação que só veio aos autos após prolação da sentença. Estabilização do processo. Inteligência do art. 264, parágrafo único do CPC. Apelante que durante todo o processo se escudou na validade do termo de convênio e em sede recursal arguiu sua nulidade. Impossibilidade de beneficiar-se da própria torpeza. (nemo auditur turpitudinem allegans). Cobrança de alugueres pela utilização do pronto atendimento que não se admite por meio da ação de despejo ante a ausência de contrato de locação. Inadmissibilidade de contrato verbal com a administração pública (art. 60, Lei nº 8.666/1993). Pedido que deve ser formulado em ação própria. Honorários advocatícios que foram erroneamente fixados sobre o valor da causa. Ausência de condenação. Necessidade de arbitramento do valor. Inteligência do art. 20, §4º, CPC. Sentença reformada apenas com relação aos honorários advocatícios. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJPR; ApCiv 1392831-7; São Miguel do Iguaçu; Décima Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Sigurd Roberto Bengtsson; Julg. 04/11/2015; DJPR 26/11/2015; Pág. 243)



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

Apelação Cível Nº 200.2004.000559-3/001 — 1ª Vara Cível da Capital

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Inaldo Correia de Barros** contra a decisão de fls. 125/129, proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Cível da Capital, nos autos da **Ação de Despejo**, em face de **Maria do Socorro Lemos**, que julgou improcedente a ação, uma vez que não ficou comprovada a relação locatícia, não podendo se falar em aluguéis, e, conseqüentemente, em cobrança de aluguéis atrasados.

Os apelantes (fls. 130/132) aduziram, preliminarmente, nulidade da sentença por desrespeito às normas processuais em vigor, mais precisamente ao art. 407 do CPC. No mérito, pediu a procedência do recurso, para que haja reforma total da sentença, por ter realizado contrato verbal de locação com a demandada.

Mesmo tendo sido notificada, a apelada não ofereceu contra-razões, conforme certidão de fls. 137.

A Procuradoria de Justiça, no parecer de fls. 143/147, a despeito da preliminar opinou por sua rejeição, e, no mérito, não se manifestou por restar ausente o interesse público ensejador da intervenção ministerial.

É o relatório.

À douta revisão.

João Pessoa, 02 de abril de 2007.

Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator

