



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294882

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000005-84.2022.8.26.0567, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ANA PAULA BERNARDES DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FABIO FERNANDES ZAGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000005-84.2022.8.26.0567

APELANTE: Ana Paula Bernardes de Oliveira

APELADO: Fabio Fernandes Zaques

COMARCA: Sorocaba – 6ª Vara Cível

Locação de Imóvel. Manutenção de Posse. Despejo. Escola de Educação Infantil. Cerceamento de defesa não configurado. Ausência de audiência de conciliação que não prejudicou a defesa da parte, especialmente quando a proposta de pagamento poderia ter sido apresentada extrajudicialmente ou nos próprios autos. Inadimplemento contratual caracterizado. Falta de pagamento de aluguéis desde janeiro/fevereiro de 2021. Exercício regular de direito do locador ao notificar para desocupação. Funcionamento de escola infantil no imóvel que não afasta as obrigações contratuais da locatária. Direito constitucional à educação que não autoriza o descumprimento de obrigações assumidas em contrato de locação. Tempo suficiente para programação da mudança, considerando que a ação foi proposta em janeiro de 2022. Pedido alternativo de manutenção na posse até 21/12/2024 prejudicado pelo decurso do tempo. Sentença mantida. Recurso não provido.

VOTO n.º 50.624

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de manutenção de posse, bem como acolheu o pedido de despejo formulado pelo Recorrido nos autos do processo conexo nº 1009978-55.2022.8.26.0602. O magistrado, Doutor Rafael Dahne Strenger, entendeu que não houve conduta indevida do locador, especialmente quanto à notificação da locatária, pois

comprovado o descumprimento das cláusulas contratuais ante o inadimplemento. O Magistrado destacou que o fato de existir escola de ensino infantil no local não desonera a locatária de suas obrigações contratuais e legais. Ressaltou, ainda, que a ação de manutenção de posse foi intentada no início do ano de 2022, quando a Autora alegou precisar de um tempo adicional aos 30 dias para se preparar para mudanças que se fariam necessárias, tendo já decorrido prazo mais que suficiente para a programação de suas atividades laborativas e comerciais. No processo conexo, o Magistrado determinou a desocupação forçada do imóvel de imediato, sem novas notificações ou intimações, sob pena de multa diária no valor de R\$ 300,00, em caso de não desocupação por culpa da parte locatária, bem como condenou a locatária ao pagamento da quantia de R\$ 43.518,89, a ser atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios, ambos a contar da última atualização, 01.03.2022, além do pagamento de alugueres e acessórios vencidos no curso da demanda, até a desocupação do imóvel e consequente imissão de posse do locador. Imputou a Autora o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça.

Sustenta a Apelante, preliminarmente, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, uma vez que requereu a realização de audiência de conciliação para negociação e pagamento efetivo dos valores

referentes aos aluguéis pendentes, tendo o Juízo de origem ignorado seu pedido. No mérito, argumenta que a inobservância da sentença à Constituição Federal, uma vez que a educação das crianças de 0 a 6 anos passou a figurar como direito do cidadão e dever do Estado, numa perspectiva educacional. Sustenta, ainda, que a interrupção da posse do imóvel, em meio ao ano letivo, causaria a absoluta impossibilidade de manutenção da educação aos alunos. Requer, alternativamente, a reforma da decisão para que se deixe de realizar o despejo imediato, adiando-o para a data de 21/12/2024, ou seja, o adiamento em 60 (sessenta) dias somente, para que seja garantido às crianças o direito de terminarem o ano letivo.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo por serem os Apelantes beneficiários da gratuidade processual, e respondido.

É o relatório.

A Autora, Ana Paula Bernardes de Oliveira afirma que é proprietária da escola de educação infantil, localizada em imóvel alugado do réu Fabio Fernandes Zagues. Afirma que para evitar o despejo do local onde a escola funciona desde 2013, ajuizou a ação visando proteção judicial. Informa que o imóvel foi alugado por terceiros, e, posteriormente, a Autora firmou contrato de locação, no ano

de 2017, com prazo de 24 meses e que, após o vencimento, a locação foi prorrogada, tacitamente, por tempo indeterminado. Aduz que o réu solicitou a desocupação do imóvel, mas esclarece que depende da renda da escola para seu sustento e, por este motivo, pleiteia um prazo maior para que possa se realocar. Assevera que o despejo imediato poderia comprometer o direito das crianças matriculadas à continuidade da educação.

A ação foi julgada improcedente. A controvérsia diz respeito a suposto cerceamento de defesa, em razão da não realização de audiência de conciliação, bem como a alegação de inobservância da Constituição Federal quanto ao direito à educação das crianças matriculadas na escola mantida pela Apelante no imóvel locado e pedido alternativo para manutenção na posse do imóvel até o término do ano letivo de 2024 (21/12/2024).

Inicialmente, quanto à preliminar de cerceamento de defesa suscitada pela Apelante, não se vislumbra qualquer nulidade processual a ser reconhecida. A ausência de designação de audiência de conciliação, por si só, não configura cerceamento de defesa capaz de invalidar a sentença proferida.

Além disso, o artigo 139, inciso

V, do Código de Processo Civil, estabelece que compete ao juiz *"promover, a qualquer tempo, a autocomposição, preferencialmente com auxílio de conciliadores e mediadores judiciais"*. Trata-se, contudo, de faculdade do magistrado, que deve avaliar a pertinência e utilidade do ato conciliatório conforme as peculiaridades do caso concreto.

No caso em análise, o Juízo de primeiro grau entendeu desnecessária a realização da audiência conciliatória, considerando que a questão central - inadimplemento contratual - já estava suficientemente demonstrada nos autos, sendo possível o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC.

Ademais, é importante destacar que a Apelante alega que pretendia, na audiência de conciliação, oferecer o pagamento dos aluguéis atrasados com os valores que havia recebido da ação de consignação julgada improcedente. Entretanto, tal proposta poderia ter sido apresentada extrajudicialmente ao Apelado ou mesmo formalizada nos próprios autos, independentemente da realização de audiência.

Outrossim, convém consignar que, ainda que a Apelante efetuasse o pagamento integral dos aluguéis atrasados, isso não garantiria a continuidade da relação locatícia, uma vez que o locador manifestou

expressamente seu desinteresse na manutenção do contrato.

No mérito, a pretensão recursal não merece acolhimento.

No caso em tela, não se vislumbra qualquer conduta indevida do locador ao notificar a locatária para desocupação do imóvel, considerando o comprovado inadimplemento das obrigações contratuais, especialmente quanto ao pagamento dos aluguéis.

O artigo 9º, inciso III, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) prevê expressamente a possibilidade de rescisão do contrato de locação em caso de falta de pagamento do aluguel e demais encargos. Trata-se, portanto, de exercício regular de direito por parte do locador, não configurando turbação injusta da posse.

Restou incontroverso nos autos que a Apelante deixou de pagar os aluguéis desde janeiro/fevereiro de 2021, tendo inclusive sido julgada improcedente a ação consignatória que havia proposto (Processo nº 1027000-97.2020.8.26.0602). O inadimplemento contratual, portanto, está devidamente caracterizado, justificando a resolução do contrato de locação.

Quanto à alegação de que a

desocupação do imóvel comprometeria o direito à educação das crianças matriculadas na escola, cabe ressaltar que, embora a educação seja um direito constitucionalmente assegurado, tal circunstância não tem o condão de afastar as obrigações contratuais assumidas pela locatária, à míngua de previsão legal nesse sentido.

A proteção constitucional ao direito à educação não autoriza o descumprimento de obrigações contratuais, nem impõe ao particular (no caso, o locador) o ônus de suportar o inadimplemento para garantir a continuidade das atividades educacionais.

Ademais, é importante destacar que a ação de manutenção de posse foi proposta em janeiro de 2022, quando a Apelante alegou necessitar de prazo adicional para se preparar para a mudança. Passados mais de três anos desde então, é evidente que já houve tempo mais que suficiente para a programação da mudança e reorganização das atividades escolares.

Por fim, quanto ao pedido alternativo de manutenção na posse até o término do ano letivo de 2024 (21/12/2024), verifica-se que tal pleito perdeu seu objeto, considerando que a data mencionada já transcorreu, estando atualmente em curso o ano letivo de 2025.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante ao exposto, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se integralmente a sentença recorrida por seus próprios fundamentos, majorando-se os honorários advocatícios para 15% do valor da causa, observada a gratuidade.

Pedro Baccarat

Relator