



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000241756

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002166-47.2024.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RENATA ANDRADE LIMA, são apelados CAROLINA BATISTA COSTA DA SILVA (NÃO CITADO) e FELIPE JOSE BATKISTA DA SILVA (NÃO CITADO).

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), ANA LUIZA VILLA NOVA E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 13 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002166-47.2024.8.26.0260

Apelante: Renata Andrade Lima

Apelados: Carolina Batista Costa da Silva e Felipe Jose Batkista da Silva

Comarca: São Paulo

Voto nº 27.489

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS DE LOCAÇÃO. CLAUSULA COMPROMISSÓRIA. CUMPRIMENTO SE SENTENÇA ARBITRAL.

I. Caso em Exame.

1. Cumprimento de sentença arbitral movido por locador em face dos locatários, com base em contrato de locação de imóvel residencial, pretendendo o despejo por inadimplência contratual. Sentença de primeira instância declarou nula a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, extinguindo o feito, por analogia ao art. 485, inciso VI, do CPC.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula compromissória e do procedimento arbitral em contrato de locação e a competência do juízo arbitral.

III. Razões de Decidir.

3. A relação jurídica entre locador e locatário é regida pela Lei nº 8.245/91, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor.

4. A cláusula compromissória foi pactuada conforme a Lei de Arbitragem, com destaque e assinatura específica, não havendo abusividade ou nulidade.

IV. Dispositivo.

5. Recurso provido. Sentença anulada para retomada do andamento processual.

A r. sentença de fls. 90/102, cujo relatório se adota, proferida nos autos de cumprimento de sentença arbitral promovida por *RENATA ANDRADE LIMA* em face de *FELIPE JOSE BATISTA DA SILVA E CAROLINA BATISTA COSTA DA SILVA*, declarando nula a cláusula compromissória, e via de consequência, o procedimento arbitral a embasar o título executivo judicial, julgou extinto o feito, por analogia ao art. 485, inciso VI, do CPC, sem condenação em custas por inexistência de atos constrictivos e honorários advocatícios por não instaurado o contraditório.

Inconformada, recorre a autora (fls. 355/372), pretendendo a reforma do julgado. Sustenta que o julgador extrapola os limites da lide ao analisar a questão à luz do Código de Defesa do Consumidor. No particular, esclarece que a hipótese trata de cumprimento de sentença arbitral intentada pelo próprio locador,

que tem direito de retomar o imóvel ante a inadimplência do locatário, sendo que a relação entre ambos não se sujeita à lei consumerista. Destaca que as partes estabeleceram cláusula compromissória dispondo que as controvérsias surgidas da relação contratual haviam de ser submetidas ao juízo arbitral. Defende que a vontade dos contratantes deve ser respeitada, uma vez que a existência, validade e eficácia daquela convenção de arbitragem haviam de ser decididas pelo próprio juízo arbitral, cabendo, no momento, tão somente se decidir sobre as medidas executivas, diante da ausência de coercitividade do juízo arbitral para efetivação dos seus atos decisórios. Aponta que a parte adversa foi notificado por *e-mail* sobre a instituição da arbitragem, porém não apresentou defesa. Assim, entende que não há motivo para se reputar nula a sentença arbitral, restando ser admitida e processada a propositura executiva. Pede a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e com o recolhimento de preparo.

Os adversos não integraram a lide, ainda que expedidas cartas viabilizando prazo para eventual resposta recursal.

É o relatório.

O recurso é tempestivo e preenche os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral movido por locatária em face dos locatários, fundada em contrato de locação de imóvel residencial, sob o argumento de inadimplência contratual.

O douto magistrado singular julgou extinto o feito reconhecendo a nulidade do procedimento arbitral e da cláusula compromissória, o que foi declarado de ofício.

Respeitado o entendimento do douto Magistrado *a quo*, entendo que a r. sentença merece reforma.

Isto porque, no caso em exame tenho por inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, visto que a relação jurídica firmada entre as partes é regida por lei especial, qual seja, a Lei nº 8.245/91.

A discussão aqui em debate é estabelecida entre locador e locatários, e não entre a parte locatária e a intermediadora do negócio jurídico, no caso a plataforma “Quinto Andar”.

Nesse sentido:

Locação. Cumprimento de sentença arbitral. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação havida entre locador e locatário, mas somente à relação entre locatário e intermediadora "Quinto Andar". Possibilidade de cláusula compromissória em contratos de consumo, desde que não seja compulsória e esteja redigida em documento anexo ou em negrito, bem como em destaque, com assinatura ou visto especial. Artigos 51 inciso VII e 54 §§ 3º e 4º do Código de Defesa do Consumidor. Artigo 4º § 2º da Lei nº

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

9.307/1996 (Lei de Arbitragem). Locatário que no caso concreto não alegou que o juízo arbitral lhe fora imposto, mas somente que adimpliu os aluguéis em questão. Pagamentos que, no entanto, ocorreram meses após o vencimento e não obstavam o encerramento da locação. Cabimento do cumprimento da sentença arbitral. Recurso provido. (Apelação Cível nº 1106057-16.2023.8.26.0100; TJSP: 36ª Câmara de Direito Privado; Relator (a) Arantes Theodoro; J.: 31.10.2024).

RECURSO DE APELAÇÃO - Cumprimento de sentença arbitral - Sentença que acolheu a impugnação do executado por reconhecer a nulidade do procedimento arbitral e considerar nula a cláusula compromissória - Contrato de locação - Relação locatícia que não pode ser considerada relação de consumo - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor - Procedimento arbitral que observou os requisitos da Lei 9.307/1996 - Notificação de instauração do procedimento devidamente enviada ao executado, por e-mail, nos termos do contrato - Notificação válida - Anuência expressa dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral - Cláusula que está descrita em negrito e que conta com assinatura específica dos contratantes, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 - Ausência de erros ou nulidades - Validade da sentença arbitral - Sentença da origem reformada - Recurso de apelação provido para anular a sentença recorrida e determinar o retorno dos autos à Vara de origem para regular prosseguimento Precedentes desta E. Corte - Recurso provido. (Apelação Cível nº 1038741-49.2024.8.26.0100; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; J.: 05.12.2024).

Além disso, o artigo 4º, § 2º, da Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/96), permite a escolha do juízo arbitral nos contratos de adesão, exigindo

apenas que seja a cláusula instituída em documento anexo ou em negrito, com assinatura ou visto especial, o que se observa no caso em exame.

A cláusula compromissória foi efetivamente pactuada, nos exatos termos do que dispõe a lei em testilha, não se observando qualquer abusividade quanto ao avençado entre as partes.

Temos, pois, que o contrato de locação para fins residenciais discutido na presente demanda expressa a manifestação de vontade de partes que se encontram em igualdade de condições, de modo que as cláusulas contratuais podem ser livremente pactuadas.

Daí que, além de afastada a incidência das normas consumeristas, a situação posta impede que o negócio jurídico seja considerado como de adesão.

Note-se que houve o reconhecimento de que a plataforma digital oferecida pela intermediadora da locação não permite a livre negociação dos termos contratuais, cuja questão, respeitado o entendimento do juízo singular, dependia de prévia alegação da parte adversa instruída com prova mínima do fato, razão pela qual entendo ter se precipitado o magistrado a reconhecê-la de ofício, especialmente por se tratar de contrato firmado por pessoas maiores e plenamente capazes para os atos da vida civil e não se verificando qualquer vício na manifestação de vontade livremente pactuada entre as partes, ao menos sem que se instaure o contraditório; contraditório este que é assegurado mesmo em se tratando de cumprimento de sentença arbitral.

E, ainda que possível a declaração de nulidade do procedimento arbitral, de ofício, pelo Magistrado, as hipóteses previstas nos artigos 32 e 21, da Lei nº 9.307/1996 não estão presentes.

No caso em análise, a cláusula compromissória está destacada na forma da lei e as assinaturas das partes (fls. 10/16).

A notificação dos locatários em relação ao procedimento arbitral foi devidamente comprovada, através do envio de *e-mail* aos endereços “ckarol08@hotmail.com”, “lippesilva24@gmail.com”, e telefones mencionados +55 (11) 9(....)1-4(...) e +55 (11) 9(....)-2(....), conforme se extrai do documento carreado a fls. 32/36.

Portanto, não se vislumbra erros ou nulidades, permanecendo válida a sentença arbitral.

Dentro desse quadro, é o caso de se anular a sentença, para que haja o regular processamento do cumprimento de sentença arbitral.

Em face do exposto e por meu voto, dou provimento ao recurso, para anular a r. sentença, e determinar a retomada do andamento processual, nos termos da fundamentação.

JOÃO ANTUNES
Relator