



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000284731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000374-53.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCELA MARCHE, são apelados SAMYLLA FERREIRA ESTEVAM VIEIRA, WAGNER SIMÕES FERREIRA NETO e MIRIAM FERREIRA DOS SANTOS VIEIRA.

ACORDAM, em 27ª 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 Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000374-53.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Marcela Marche

Apelados: Samylla Ferreira Estevam Vieira, Wagner Simões Ferreira Neto e

Miriam Ferreira dos Santos Vieira

MM. Juiz de 1º Grau: Dr. Guilherme de Paula Nascente Nunes

VOTO Nº 10672/2025 (ESF)

APELAÇÃO – Locação de bem imóvel – Cumprimento de sentença arbitral – Sentença terminativa fundada na nulidade do título executivo judicial – Apelo da locadora exequente – Nulidade da sentença arbitral quanto à decretação do despejo confirmada – Vedação da prolação de sentença executiva "lato sensu" no âmbito do procedimento arbitral – Provimento jurisdicional que envolve atos de natureza executória que se pautam no poder de império do Estado, monopólio da jurisdição estatal – Precedente do C. STJ (REsp nº 1.481.644/SP) – Demais argumentos recursais prejudicados em razão da nulidade ratificada – Sentença mantida - Honorários advocatícios de sucumbência majorados – Recurso IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARCELA MARCHE, que contende com SAMYLLA FERREIRA ESTEVAM VIEIRA, WAGNER SIMÕES FERREIRA NETO e MIRIAM FERREIRA DOS SANTOS VIEIRA, em face da r. sentença de fls. 255/259, que acolheu impugnação ao cumprimento de sentença, declarou nula a sentença arbitral e condenou a apelante em custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em dez por cento sobre o valor atualizado da causa.

Embargos de declaração (fls. 262/280) rejeitados (fls. 284).

Razões de apelação a fls. 287/313. Sustentou a apelante que a

sentença ultrapassou os limites objetivos da demanda executiva ao considerar como se a parte exequente fosse o "Quinto Andar", que é apenas a empresa de administração e intermediação da locação, e não o locador, sendo que a cláusula compromissória foi ajustada exclusivamente entre as partes locadora e locatária, de modo que não se justifica a incidência do Código de Defesa do Consumidor no caso concreto. Defendeu ser impossível a desconstituição ou a desconsideração da sentença arbitral nos autos de cumprimento de sentença, visto que o artigo 33 da Lei nº 9.307 dispõe que, caso se verifique vício, a sentença arbitral deve ser desconstituída por meio próprio. Arguiu que, por força do princípio *kompetenz-kompetenz*, somente o Juízo arbitral pode decidir a respeito da validade da cláusula compromissória, decisão a qual goza de força vinculante e de caráter obrigatório, sendo incompetente para tanto o Juízo estatal. Afirmou que a lide decorre de relação locatícia, de modo que o Código de Defesa do Consumidor é inaplicável. Referiu que o "Quinto Andar" apenas aproxima as partes e viabiliza o contato direto entre estas por meio de sua plataforma, em uma relação jurídica distinta da que se discute nestes autos. Pontuou que a celebração da cláusula compromissória atendeu aos requisitos previstos na Lei de Arbitragem. Comentou que a cláusula compromissória oferece benefícios às partes, por ter como características o baixo custo, a simplificação e a celeridade do procedimento, com possibilidade de correr integralmente em ambiente virtual. Asseverou que a parte apelada foi regularmente notificada e teve inequívoca ciência do procedimento arbitral, mas optou por não se manifestar naqueles autos. Requereu a invalidação da sentença, para que seja proferido novo julgamento com a análise da relação jurídica adstrita aos limites objetivos da lide e a reforma da sentença, a fim de que a demanda executiva seja processada em seus próprios termos.

Contrarrazões a fls. 351/363. Requereu a parte apelada o não conhecimento do recurso por insuficiência do recolhimento de custas de preparo e, no mérito, o não provimento da apelação.

A apelante manifestou oposição ao julgamento virtual (fls. 510) e juntou comprovante de recolhimento complementar de preparo (fls. 512/514).

Recurso formalmente em ordem e tempestivo.

É o relatório.

Tendo em conta o recolhimento complementar de custas comprovado a fls. 512/514, dou por regular o preparo, o que autoriza o **CONHECIMENTO** do recurso.

No mérito, o apelo **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Trata-se de relação jurídica de locação de bem imóvel com cláusula compromissória de arbitragem.

Desenvolvido o procedimento arbitral, houve a prolação de sentença pela N. Árbitra e a propositura de cumprimento de sentença perante a Justiça Estatal, no tocante à ordem de despejo.

A sentença arbitral acolheu a pretensão da parte apelante, para rescindir o contrato de locação e determinar a desocupação do imóvel pelos apelados no prazo de quinze dias contados da notificação da sentença, além da condenação em verba honorária de vinte por cento sobre o passivo e à restituição das despesas da apelante com o procedimento de arbitragem (fls. 209).

O Juízo da origem proferiu sentença terminativa do cumprimento de sentença e, entre outros argumentos, entendeu que, em razão da natureza da sentença estatal que ordena o despejo do locatário, a arbitragem não poderia ter julgado tal matéria.

Respeitados posicionamentos em sentido diverso e reconhecida a pluralidade de entendimentos das C. Câmaras deste E. TJSP a respeito do tema, tenho que razão assiste ao I. Magistrado.

A sentença que rescinde o contrato de locação e decreta o despejo do locatário é classificada como sentença executiva *lato sensu*.

Sobre o assunto, ensina NEVES¹:

"[...] a diferença entre a sentença condenatória e a executiva lato sensu é a exigência ou dispensa de processo autônomo de execução.

[...]

Nesse entendimento doutrinário são substancialmente dois os fatores que distinguem a sentença condenatória da executiva lato sensu:

(a) o direito material, uma vez que na sentença condenatória o direito é de crédito, buscando-se o cumprimento de uma obrigação pecuniária, enquanto na sentença executiva o direito é real, buscando-se a retomada de coisa que está injustamente no patrimônio do executado. Nessa visão, a sentença condenatória retira algo do patrimônio do executado que até a sentença lá estava legitimamente, enquanto na sentença executiva se retoma bem que pertence ao exequente, estando injustamente com o executado;

¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito processual civil – volume único* – 12. ed. - Salvador: Ed. Juspodivm, 2019, pp. 809/810.

(b) a complexidade da fase de satisfação do direito, que na sentença executiva inexistente, inclusive não estando prevista defesa ao executado, que deve exaurir a apresentação de suas matérias defensivas na fase de conhecimento, enquanto na sentença condenatória isso não ocorre. Diante da ausência de previsão legal de fase procedimental de satisfação, a sentença executiva lato sensu se realiza pelos meios executivos que o juiz entender adequados no caso concreto, tomando em conta as particularidades do caso concreto."

Vê-se, pois, que a sentença executiva *lato sensu* tem contornos coercitivos, autoexecutáveis, o que está reservado à jurisdição estatal, que monopoliza o uso da força como meio de prestação jurisdicional.

Nessa esteira, decidiu o C. STJ que, "*Em razão de sua peculiaridade procedimental e natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo.*" (4ª. T., REsp nº 1.481.644/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, v.u., j. 01/06/2021).

Em razão da relevância das informações contidas na ementa do referido julgado, peço vênha para reproduzi-la:

"RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECEENDO QUE A REGÊNCIA E A SOLUÇÃO DAS DEMANDAS OCORRERÃO NA INSTÂNCIA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. NATUREZA EXECUTÓRIA DA PRETENSÃO. COMPETÊNCIA DO

JUÍZO TOGADO PARA APRECIAR A DEMANDA. 1. A cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis, derogando-se a jurisdição estatal. 2. No processo de execução, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto. 3. Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, o STJ já decidiu que na "execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado. O Juízo estatal não terá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), que deverão ser dirimidas pela via arbitral. A exceção de convenção de arbitragem levará a que o juízo estatal, ao apreciar os embargos do devedor, limite-se ao exame de questões formais do título ou atinentes aos atos executivos (v.g., irregularidade da penhora, da avaliação, da alienação), ou ainda às relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito" (REsp 1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016). 4. A ação de despejo tem o objetivo de rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva lato sensu, à semelhança das possessórias. 5. Em razão de sua peculiaridade

procedimental e natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo. Com efeito, a execução na ação de despejo possui característica peculiar e forma própria. Justamente por se tratar de ação executiva lato sensu, verifica-se ausente o intervalo que se entrepõe entre o acatamento e a execução, inerente às ações sincréticas, visto que cognição e execução ocorrem na mesma relação processual, sem descontinuidade. 6. Na hipótese, o credor optou por ajuizar ação de despejo, valendo-se de duas causas de pedir em sua pretensão – a falta de pagamento e o abandono do imóvel –, ambas não impugnadas pela recorrente, para a retomada do bem com imissão do credor na posse. Portanto, há competência exclusiva do juízo togado para apreciar a demanda, haja vista a natureza executória da pretensão. 7. Recurso especial não provido."

Como bem assinalou o Exmo. Sr. Min. Relator, não se está a dizer que não cabe cláusula ou compromisso arbitral em relação jurídica de locação de imóveis. A questão fulcral é que o árbitro não está investido de poder de império, de exercício de coerção sobre o jurisdicionado, de modo que não pode proferir sentença executiva *lato sensu*, tal qual a que decreta despejo, na medida em que, como já abordado, a própria sentença importa na prática de atos de natureza executória, monopolizados pelo Juiz Togado.

Nem se diga que a nulidade da sentença arbitral não poderia ter sido conhecida em sede de cumprimento de sentença. A par da previsão expressa do artigo 525, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil², é certo

² "Art. 525. Transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. § 1º Na impugnação, o executado poderá alegar:[...] III - inexecutabilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; [...]."

ainda que, em se tratando de nulidade, há o dever-poder do Magistrado de a reconhecer de ofício, independentemente do manejo da ação a que alude o artigo 33, § 1º, da Lei nº 9.307/96.

Sendo suficiente tal fundamento para a declaração da nulidade da sentença arbitral, restam prejudicados por inocuidade os demais argumentos recursais, como a legitimidade do compromisso arbitral, a regularidade do desenvolvimento do procedimento arbitral e o extrapolamento dos limites objetivos da lide.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios fixados em sentença para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
(assinatura eletrônica)