



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284394

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1175740-43.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes VINICIUS NOVAIS RICARDO e ISABELLA SILVA BENATTI, são apelados JOÃO ANTONIO NGAMBUELA e ANA FLÁVIA SOUZA DA SILVA (NÃO CITADO).

ACORDAM, em 31ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PAULO AYROSA
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Apelação Nº 1175740-43.2023.8.26.0100

Apelantes : VINICIUS NOVAIS RICARDO e outro
Apelados : JOÃO ANTONIO NGAMBUELA; ANA FLÁVIA SOUZA DA SILVA (Não citada)
Comarca : São Paulo - 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível
Juiz(a) : Gustavo Cesar Mazutti

V O T O Nº 56.051

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – 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 - POSSIBILIDADE DO CUMPRIMENTO DA SENTENÇA ARBITRAL – DETERMINAÇÃO DE DESPEJO PREJUDICADA, ANTE A NOTÍCIA DE DESOCUPAÇÃO DO BEM PELA PARTE LOCATÁRIA NO CURSO DA DEMANDA – ÔNUS SUCUMBENCIAIS CARREADOS AOS REQUERIDOS – PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

I - Considerando que a relação locatícia imobiliária não se sujeita à Lei nº 8.078/90, aliado ao fato de que a cláusula compromissória foi redigida em destaque, e contou com assinatura do locatário em campo especialmente destacado, não havendo quaisquer provas de que a cláusula tenha sido imposta aos requeridos, tampouco que tenha havido irregularidade na citação/intimação dos requeridos no procedimento arbitral, a r. sentença comporta reforma para o fim de se admitir o cumprimento da sentença arbitral;

II – Noticiada a desocupação voluntária do imóvel pela parte requerida no curso do feito, resta prejudicada a determinação de despejo, carreando aos requeridos os ônus sucumbenciais, ante o princípio da causalidade.

VINICIUS NOVAIS RICARDO e ISABELLA SILVA BENATTI propuseram frente a **JOÃO ANTONIO NGAMBUELA e ANA FLÁVIA SOUZA DA SILVA** cumprimento de sentença arbitral, sendo que, nos termos da r. sentença de fls.110/114, cujo relatório se adota, e em nada modificada por força da rejeição dos embargos declaratórios opostos (fl.128), a impugnação ao cumprimento de sentença ofertada pela parte requerida foi acolhida, declarando a nulidade da sentença arbitral aqui executada, determinando-se a revogação da ordem liminar de despejo e recolhimento do mandado caso já expedido. Em decorrência da sucumbência, deverá a parte exequente responder pelas custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios de sucumbência fixados em R\$3.000,00.

Inconformada, apela a autora, almejando a reforma da decisão, alegando, em suma, que, em data anterior à prolação da sentença, a parte autora manifestou-se pela extinção da ação, ante a perda superveniente do objeto, uma vez que, devidamente citado, o requerido desocupou voluntariamente o imóvel, cumprindo assim o objetivo da demanda, qual seja, a retomada do imóvel; que foi expressamente pactuado entre as partes que qualquer disputa ou controvérsia relativa ao contrato de locação seria resolvida por arbitragem; que ao se limitar a analisar as relações firmadas entre “a empresa de administração e intermediação” da locação - que, no caso, é o QuintoAndar - e os usuários da plataforma, a sentença apelada viola a regra da congruência objetiva, analisando questão diversa a que foi submetida para análise (art. 492 do CPC); que proferida a sentença arbitral, já transitada em julgado, não cabe ao Poder Judiciário rever o seu teor, tampouco negar-lhe existência e eficácia nos autos da demanda executiva; que é inaplicável ao caso a incidência do CDC; que não há qualquer vício com o procedimento adotado pelas partes, em especial, a cláusula compromissória, a citação e a sentença arbitral já transitada em julgado; que os recorridos quem deram causa à demanda, de modo que, diante a desocupação voluntária do imóvel e perda superveniente do objeto da ação, seja atribuída a condenação ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais aos recorridos, diante o princípio da causalidade (fls.131/158).

O requerido João Antonio Ngambuela ofertou contrarrazões às fls.230/243, e a parte requerente apresentou oposição ao Julgamento Virtual (fl.612).

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe dou provimento.

Tem-se dos autos que a parte autora promove frente aos requeridos cumprimento de sentença arbitral na qual foi rescindido contrato de locação residencial situado na Rua Surucuás, n. 730, Apartamento 41, Bloco 3, Cidade Antônio Estêvão de Carvalho, São Paulo/SP, sob o fundamento de que os locatários inadimpliram os aluguéis ajustados.

O Juiz “a quo”, acolhendo impugnação ofertada pelo requerido João Antonio, reconheceu a abusividade e a nulidade da cláusula compulsória de arbitragem constante do contrato de locação e, por conseguinte, a nulidade do título objeto do presente cumprimento de sentença, pelo que apelaram os autores.

De fato, respeitada a convicção do douto magistrado “a quo”, admite-se, no caso, o cumprimento da sentença arbitral.

Segundo o entendimento predominante, a relação locatícia imobiliária não se sujeita à Lei nº 8.078/90, já que regida por norma especial. Neste sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. Cobrança de aluguéis. 1. MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que “não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990” (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015)

(..)

4. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp 1147805/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE).

Assim, no caso, não se podia aplicar a lei consumerista à relação

jurídica havida entre os apelantes e os apelados, locadores e locatários, respectivamente.

Não se desconhece que a locação foi intermediada pela pessoa jurídica *Quinto Andar*, não integrante desta lide, que dada a sua forma de atuação no mercado se enquadrava no conceito de fornecedor do artigo 3º do CDC. Deste modo, unicamente a relação havida entre o locatário e a intermediadora, e não entre locador e locatário, estava ao abrigo do Código de Defesa do Consumidor que anuncia no artigo 51 inciso VII ser nula de pleno direito a cláusula contratual que determine a “*utilização compulsória de arbitragem*”, valendo observar que a vedação não se refere à existência de cláusula de convenção de arbitragem em contratos de consumo, mas sim a sua imposição ao consumidor.

Tanto é que o artigo 54 §§ 3º e 4º do Código de Defesa do Consumidor determina que “*os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor*” e que “*as cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão*”.

No mesmo sentido o artigo 4º § 2º da Lei nº 9.307/1996, que dispõe sobre a arbitragem, 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 ocorreu (fl. 28).

No mesmo sentido, esta E. Câmara se posicionou recentemente:

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONTRATO COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INVOCAÇÃO DE SUA INCIDÊNCIA NA CONTESTAÇÃO. DERROGAÇÃO DA JURISDIÇÃO ESTATAL COGNITIVA. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. ELEVação DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

1. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica às demandas que têm por base relação locatícia, ainda que a ação declaratória de inexigibilidade de débito tenha sido ajuizada em face da

administradora da locação, a qual atua no contrato representando o locador.

*2. A existência de cláusula compromissória foi alegada na contestação, a evidenciar que não houve renúncia à sua aplicação por parte da demandada, devendo ser reconhecida a sua eficácia, **ainda mais que a cláusula foi redigida com destaque e o contrato contém assinatura específica das partes acerca da aceitação, seguindo os ditames do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96.***

3. A existência da convenção de arbitragem afasta a jurisdição estatal do exercício da atividade jurisdicional cognitiva, de modo que a questão deve ser dirimida pela via arbitral. Por isso, correta se mostrou a declaração de extinção do processo, tal como formulada na sentença.

*4. Em razão desse resultado e por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial a 15% sobre o valor atualizado da causa. (TJSP; Apelação Cível 1064023-26.2023.8.26.0100; Relator (a): **Antonio Rigolin**; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2024; Data de Registro: 10/05/2024, g.n.).*

Assim, ante a ausência de prova de que a adoção do juízo arbitral fora imposta por uma parte à outra, não se justificava a declaração de nulidade da sentença arbitral, com a extinção da ação.

Portanto, à luz dos elementos dos autos, tem-se que a r. sentença comporta reforma para o fim de se afastar a nulidade da sentença arbitral (fls.36/41), deixando-se, contudo, de determinar o despejo voluntário do bem pela parte locatária, ante a desocupação noticiada às fls.79, ante a perda superveniente do objeto da ação, tendo a parte requerida dado causa à ação, pelo que deve arcar com os ônus de sucumbência..

Ante tal desfecho, passa a parte requerida a arcar integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Posto isto, dou provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator