



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000286004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001897-08.2024.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JUSSILEN FONTELES MONTEIRO, são apelados PEDRO HENRIQUE FERREIRA DOS SANTOS e FERNANDA MIGUEL CARNEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001897-08.2024.8.26.0260.

Apelante: Jussilen Fonteles Monteiro.

Apelados: Pedro Henrique Ferreira dos Santos e Fernanda Miguel Carneiro.

Ação: Cumprimento de Sentença Arbitral.

Origem: 1ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem.

Juiz de 1ª instância: Dr. Eduardo Palma Pellegrinelli.

Voto nº 14.517.

LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. Hipótese em que o contrato foi celebrado diretamente pelos sujeitos envolvidos: locador e locatários. Quinto Andar que atuou apenas como administradora, a sequer figurar no ajuste e no polo ativo da demanda de despejo. CDC que não se aplica ao caso. Cláusula compromissória que foi expressamente prevista no ajuste, em destaque, com assinatura de ambas as partes. Vínculo locatício a encerrar direitos disponíveis. Nulidade que não se identifica na espécie, a tonar válida a adoção da via arbitral, sobretudo no interesse do polo locador. Precedentes. Ajuste que previu a possibilidade de citação eletrônica. Disposição cuja validade tem sido reconhecida por este Tribunal. Sentença anulada, a prejudicar a inclusão do feito em pauta presencial ou telepresencial. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 87/99, não declarada (fls. 118), cujo relatório se adota, que declarou a nulidade de cláusula compromissória e extinguiu o cumprimento da sentença arbitral.

Busca Jussilen a anulação/reforma do *decisum* monocrático porque: a) havia previsão contratual para citação via *e-mail*; b) a r. sentença é nula, porque examinou o *pedido executivo como se a parte exequente fosse o QuintoAndar, que é apenas a “empresa de administração e intermediação” do contrato de locação, e não o locador, proprietário do imóvel e titular do direito de retomada do bem (sic)*; c) o contrato de locação foi celebrado unicamente entre locador e locatário, relação que não é de consumo; d) foram desrespeitados os limites objetivos da

demanda; e) não se discute obrigação decorrente do Contrato de Intermediação e Administração de Locação de Imóvel, nem dos Termos e Condições de Uso da plataforma digital; f) *a fundamentação é deficiente, na medida em que não se refere ao contrato e à decisão arbitral submetida para cognição e decisão judicial (sic)*; g) a Quinto Andar sequer foi parte no procedimento arbitral, tampouco figura como exequente; h) a sentença arbitral, que é título executivo judicial, não pode ser desconstituída de ofício; i) o comando de desocupação está acobertado pela coisa julgada e não pode ser revisto; j) em caso semelhante, o TJSP reconheceu a validade da cláusula compromissória; k) houve violação à regra da *kompetenz-kompetenz*, pois cabe ao juízo arbitral decidir sobre a validade da cláusula compromissória; l) a cláusula foi rubricada e destacada em negrito, conforme art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/1996; m) *a regularidade da cláusula compromissória em contratos de locação firmados a partir da utilização da plataforma do QuintoAndar (...) já foi objeto de apuração no âmbito da Investigação Preliminar n. 0024.21.005.615-6, conduzida pelo Ministério Público de Minas Gerais, na qual restou reconhecida a validade da disposição contratual (sic)*; n) a cláusula é benéfica aos contratantes; o) a revelia no procedimento arbitral não significa ausência de consentimento para a instauração da arbitragem (fls. 121/144).

Tempestiva e preparada (fls. 145/146), vieram aos autos contrarrazões (fls. 157/181).

Oposição ao julgamento virtual às fls. 216.

É a síntese do necessário.

Prima facie, à luz dos documentos de fls. 194/198 e 204/212, concede-se justiça gratuita aos apelados. **Anote-se.**

Fixadas tais premissas, vinga o recurso, a prejudicar o pedido de inclusão do feito em pauta de julgamento presencial ou telepresencial.

Com efeito, o contrato de locação foi entabulado entre os réus/locatários e a locadora pessoa física (fls. 32/38), a atuar a Quinto Andar tão somente como administradora (fls. 38/44), de modo que não se aplica à espécie o CDC.

Observe-se, a propósito, que a ação de despejo foi proposta no juízo arbitral pela própria locadora (fls. 48/58), e não pela intermediária (**e isso é importante**), a atrair para a hipótese a incidência da Lei nº 8.245/91.

Em casos análogos, assim decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS INTERPOSTA POR LOCATÁRIO CONTRA ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL, CELEBRADA VIA PLATAFORMA DIGITAL de intermediação de negócios locatícios – Improcedência – Anterior propositura de procedimento no juízo arbitral pelo locatário contra o locador, por opção do locatário e conforme cláusula compromissória de arbitragem pactuada entre as partes contratantes, com resultado de parcial procedência e condenação do locador a arcar com reparos no imóvel, improcedentes os pleitos de imputação de multa por descumprimento contratual e reparação de danos morais – Validade da cláusula compromissória de arbitragem, para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis, produzindo efeitos entre as partes envolvidas – Insurgência do locatário contra a intermediadora e administradora da locação, sob alegação de má prestação dos serviços e orientação equivocada quanto à responsabilidade pelos danos advindos de vício oculto constatado no imóvel – Pleito de ressarcimento de honorários advocatícios contratuais, despendidos para a defesa dos interesses do locatário perante o juízo arbitral, além de multa por descumprimento contratual e reparação de danos morais – Descabimento – Bem da vida no tocante à pretensão do

*autor de indenização de danos e multa por descumprimento contratual fundado na locação já solucionado pela via da arbitragem – **Relação locatícia ajustada entre locador e locatário regida pela lei 8245/91 – Caso admissível a aplicação, a lei consumerista incidiria sobre a relação estabelecida entre o locador e a prestadora do serviço de administração do imóvel, sendo partes a prestadora dos serviços, atuante como mandatária do locador e o cliente, no caso o locador, que contratou os serviços de administração da locação – Incabível o pleito de indenização de danos materiais, consubstanciados em honorários advocatícios contratuais, para o patrocínio dos interesses do autor, ora apelante, no juízo arbitral, na medida em que a ré apelada não participou da contratação do patrono, não podendo ser condenada ao pagamento da verba – Sentença integralmente mantida – Apelo improvido, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC (g.n.).***¹

Apelação. Ação de reparação de danos materiais e morais com nulidade de cláusula contratual. Alegação de danos ao imóvel locado decorrentes de enchentes e alagamentos. Sentença de extinção da ação, com fulcro no artigo 485, VII, do CPC, em razão da existência de cláusula de convenção de arbitragem no pacto locatício entabulado entre as partes. Irresignação dos Autores que não se sustenta. Validade da cláusula compromissória. Inteligência dos arts. 3º e 4º da Lei nº 9.307/96. Ausência de abusividade. Contrato de locação que não pode ser qualificado como de adesão, presumindo-se a possibilidade dos locatários negociarem suas cláusulas em igualdade de posição jurídica com o locador. Concordância expressa dos locatários com a cláusula compromissória, que foi livremente instituída pelas partes e seguiu todas as orientações do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96. Incompetência do Poder Judiciário

¹ TJSP, AC 1034346-53.2020.8.26.0100, rel. José Augusto Genofre Martins, j. 28.06.2022.

para dirimir a controvérsia. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias, ressaltando-se que a intermediadora da locação, a rigor, sequer é parte legítima para responder aos termos da presente demanda, já que não é parte do contrato de locação e não pode responder pelas obrigações contratuais circunscritas aos partícipes da relação contratual. Sentença de extinção mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO (g.n.).²

LOCAÇÃO. Ação declaratória de inexistência de débito c.c. indenização por danos morais. Sentença de procedência. Interposição de apelações pelas rés. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto. O objeto desta demanda é a declaração de inexigibilidade de débito decorrente do contrato de locação celebrado entre a ré Santa Lúcia, na qualidade de locadora, e a autora, na qualidade de locatária. A legislação consumerista não disciplina a relação jurídica havida entre as partes, já que a relação de prestação de serviços mantida entre a administradora e a locadora não é o objeto desta demanda, e não há relação entre a locatária e a administradora, pois esta figura como mera mandatária da locadora. A cláusula compromissória prevista no contrato de locação (cláusula 14) não pode ser considerada abusiva, visto que esta demanda não tem por objeto uma relação de consumo, o que afasta a incidência do artigo 51, inciso VII, do CDC, e as partes concordaram com a referida disposição contratual, de modo que a sua observância é obrigatória, conforme o princípio do “pacta sunt servanda”. Em razão da previsão da cláusula compromissória, os conflitos decorrentes do contrato de locação firmado entre as partes devem ser resolvidos mediante arbitragem, o que torna o Poder Judiciário incompetente para o julgamento desta

² TJSP, AC 1002844-93.2021.8.26.0704, rel. L.G. Costa Wagner, j. 17.12.2021.

causa. Extinção do processo, sem resolução do mérito, em razão da existência de convenção de arbitragem, é medida que se impõe, conforme os termos do artigo 485, inciso VII, do CPC/2015. Apelação da ré Santa Lúcia provida, prejudicada a apelação da ré Quinto Andar (g.n.).³

Assim, afastada a relação de consumo, se a Cláusula Compromissória foi assinada expressamente pelas partes, destacada no contrato originário (cláusulas 20 e 21 – fls. 36), a eleger, dentre outras opções e no interesse do polo locador (**que, v.g., abriu mão de possível liminar**), a Arbitragem para dirimir *qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato (sic)*, não há falar em sua nulidade unicamente por se tratar de contrato de adesão ou sob o singelo argumento de serem os recorridos *partes vulneráveis (sic)* (fls. 171).

Tratando-se de direito disponível, à luz da expressa previsão negocial, *a cláusula compromissória foi efetivamente pactuada, nos exatos termos dispostos nos arts. 4º e 5º da Lei nº 9.307/96, não se observando qualquer lastro de abusividade no que restou avençado entre as partes.*⁴

Outro não é o entendimento desta Corte Bandeirante, inclusive já externado em casos diversos oriundos do mesmo Juízo:

Apelação. Cumprimento de sentença arbitral. Extinção do cumprimento de sentença, sem resolução do mérito, com anulação de ofício da cláusula compromissória. Recurso da Exequente que comporta acolhimento. Contrato de locação que é regido por legislação específica (Lei. 8.245/91), sendo inaplicáveis as disposições constantes do diploma consumerista. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral que está disposta em posição de destaque e em negrito, contando inclusive com a assinatura

³ TJSP, AC 1013563-40.2020.8.26.0100, rel. Carlos Dias Motta, j. 25.03.2021.

⁴ TJSP, AC 1015294-36.2021.8.26.0068, rel. Paulo Ayrosa, j. 27.02.2023.

específica do aderente, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). A contratação válida de cláusula arbitral possui força vinculante, obrigando as partes da relação jurídica a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, perante a competência atribuída ao árbitro. Título executivo judicial configurado, nos termos do art. 515, VII, do CPC. “Pacta sunt servanda” que merece ser respeitado, devendo a sentença arbitral ser cumprida. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito anulada, para prosseguimento do cumprimento de sentença. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO (g.n.).⁵

*RECURSO DE APELAÇÃO – Locação de imóveis – Cumprimento de sentença arbitral – Sentença que declarou nula a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, reconheceu inexistente título executivo a embasar o cumprimento de sentença, extinta sem julgamento de mérito (artigo 485, inciso VI, do CPC) – Relação locatícia que não configura relação de consumo – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese – Procedimento arbitral que observou os requisitos da Lei 9.307/1996 – Notificação de instauração do procedimento devidamente enviada ao contratante/executado – Anuência expressa dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral – **Cláusula, outrossim, descrita em negrito, 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 reformada – Sentença anulada, com o consequente retorno dos autos à Vara de origem, para regular prosseguimento Precedentes desta E. Corte – Recurso provido (g.n.).⁶*

⁵ TJSP, AC 1172907-52.2023.8.26.0100, rel. L.G. Costa Wagner, j. 24.02.2025.

⁶ TJSP, AC 1141432-78.2023.8.26.0100, rel. Ana Luiza Villa Nova, j. 20.02.2025.

APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – EXECUÇÃO – SENTENÇA ARBITRAL – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – VALIDADE. Em se tratando de direitos disponíveis, é plenamente válida a cláusula contratual convencionando a instituição de arbitragem para dirimir os conflitos resultantes do próprio negócio jurídico e em relação aos seus partícipes. Manifestação livre e consciente de instituir a cláusula compromissória. Ausência de adesividade. Incidência da Lei Federal 9.307/96. Extinção do processo sem resolução do mérito afastada. RECURSO PROVIDO (g.n.).⁷

Arreda-se, ademais, a ideia de citação inválida em razão de ter ela sido feita eletronicamente, pois avençaram as partes que *toda e qualquer comunicação ou notificação extrajudicial, judicial ou arbitral será feita por e-mail, incluindo citações e intimações* (cláusula 23.2 – fls. 36), disposição cuja validade tem sido reconhecida por este Tribunal:

Direito Civil e Processual Civil. Apelação. Cumprimento de Sentença Arbitral. Locação Residencial. Nulidade da Citação e Incidência das Disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Validade da Cláusula Compromissória e Regularidade do Procedimento Arbitral. Inaplicabilidade do CDC. Recurso Provido. I. Caso em Exame 1. Recurso contra sentença pela qual foi declarada nula sentença arbitral e extinguiu cumprimento de sentença, sob os fundamentos de nulidade da citação no procedimento arbitral e aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Apelante bate-se pela validade da cláusula compromissória arbitral, regularidade da citação eletrônica e inaplicabilidade do CDC à relação locatícia. II. Questão em Discussão 2. Está em discussão: (i) a validade da cláusula compromissória arbitral; (ii) a regularidade da citação eletrônica

⁷ TJSP, AC 1002141-34.2024.8.26.0260, rel. Antonio Nascimento, j. 19.12.2024.

*realizada com base em previsão contratual; (iii) aplicabilidade do CDC em relação locatícia regida por microsistema específico (Lei nº 8.245/91); e (iv) limitação da intervenção judicial em sentenças arbitrais. III. Razões de Decidir 3. Cláusula compromissória elaborada em conformidade com os requisitos da Lei nº 9.307/96, destacada e assinalada especificamente, sendo válida e eficaz. 4. **Citação eletrônica realizada em conformidade com previsão contratual, normas processuais e comprovação documental nos autos.** 5. Relação locatícia regida pela Lei nº 8.245/91, afastando-se a aplicação do CDC, conforme consolidada do STJ. 6. Princípio da Kompetenz-Kompetenz preservado, conferindo competência exclusiva ao juízo arbitral para questões relacionadas à validade da cláusula compromissória. IV. Dispositivo e Tese 7. Apelação conhecida e provida. Teses de julgamento: "1. A cláusula compromissória arbitral regularmente redigida e destacada em contrato de locação é válida e eficaz, nos termos da Lei nº 9.307/96. 2. A citação eletrônica, prevista em contrato e realizada de acordo com as normas processuais, é válida e eficaz. 3. O CDC é inaplicável às relações locatícias regidas pela Lei nº 8.245/91." Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.307/1996, arts. 4º, §§ 1º e 2º, 8º, parágrafo único, e 32; CPC, arts. 190, 246, 515, VII, e 523, §3º; Lei nº 8.245/1991. Jurisprudência relevante citada: TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça bandeirante, Apelação nº 1126973-37.2024.8.26.0100, Des. LUIS FERNANDO NISHI, julgado em 6/11/24 (g.n.).⁸*

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
ARBITRAL – Locação – Existência de cláusula
compromissória arbitral – Contrato válido e eficaz –
Cláusula válida e eficaz – **Citação por meio eletrônico**
– Possibilidade – **Comprovação de citação nos autos**
do procedimento arbitral – Revelia que não impede a**

⁸ TJSP, AC 1184739-82.2023.8.26.0100, rel. Adilson de Araujo, j. 22.01.2025.

prolação de sentença arbitral, proferida em atenção aos requisitos do art. 32 da Lei nº 9.307/1996 – Comparecimento espontâneo nesses autos – Inadimplência confessa – Mora não purgada – Possibilidade de despejo – Inteligência do art. 62 da Lei nº 8.245/1991 – Impugnação ao cumprimento de sentença arbitral rejeitada – Sentença nula. Apelação provida (g.n.).⁹

Apelação Cível. Cumprimento de sentença arbitral. Sentença que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença por reconhecer a nulidade da citação dos réus no procedimento arbitral. Recurso dos exequentes. As partes firmaram contrato de locação com cláusula arbitral, constando que as citações e intimações ocorreriam por e-mail. O endereço eletrônico, atualmente, é meio eficaz de comunicação entre os indivíduos. O atual CPC, formulado com vista a um processo mais célere e dinâmico, permite a realização de intimações por tal modo, inclusive permitindo a autocomposição das partes quanto a mudanças no procedimento (art. 190, CPC). Comprovação de que o e-mail foi enviado. A ausência de confirmação de leitura dos e-mails pelos locatários não é exigida. Citação válida no juízo arbitral. Art. 21 da Lei 9.307/96. Precedente. Neste cumprimento de sentença arbitral, apenas a locatária Sônia foi intimada. Certidão do oficial de justiça mencionando que o colocatário/coexecutado Felipe se mudou do endereço e, por isso, não foi citado. Desnecessidade de intimação de Felipe neste cumprimento para execução do despejo, pois não mais reside no local. Solidariedade entre os locatários, que constou, inclusive, no contrato de locação. Precedente. Sentença anulada para reconhecer a validade do procedimento arbitral e determinar o prosseguimento do cumprimento da sentença arbitral. Recurso provido

⁹ TJSP, AC 1088155-16.2024.8.26.0100, rel. Sá Moreira de Oliveira, j. 24.02.2025.

(g.n.).¹⁰

Ressalva-se, em todo caso, o direito do polo passivo de, em eventual impugnação ao cumprimento de sentença, postular a declaração de nulidade da sentença arbitral caso – entre outros motivos – não tenha havido o regular envio da notificação eletrônica¹¹, pois, embora sua expedição tenha sido mencionada às fls. 49, não foi juntado comprovante de que essa formalidade, de fato, foi observada.

Ex positis, pelo meu voto, com observação, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para admitir o cumprimento de sentença arbitral, a prosseguir nos seus ulteriores termos.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹², **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁰ TJSP, AC 1047206-81.2023.8.26.0100, rel. Morais Pucci, j. 08.08.2024.

¹¹ Lei nº 9.307/1996, arts. 21, § 2º, 32, VIII e 33, § 3º.

¹² TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.