



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289286

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1115710-42.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PRISCILLA PEREIRA DA SILVA, são apelados ISRAEL SATURNINO BATISTA LEANDRO e NAYARA YUMI LINHARES TAKEHANA.

ACORDAM, em sessão da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1115710-42.2023.8.26.0100

Processo originário 1115710-42.2023.8.26.0100

Apelante: Priscilla Pereira da Silva

Apelados: Israel Saturnino Batista Leandro e Nayara Yumi

Linhares Takehana

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Larissa Gaspar Tunala

Voto nº 11272

Cumprimento de sentença arbitral – Locação residencial – despejo – Nulidade de cláusula compromissória alegada em impugnação ao cumprimento de sentença – Possibilidade expressa no artigo 33, § 3º, da Lei 9.307/1996 – Nulidade evidente no caso concreto, diante da falta de assinatura ou visto específico dos locatários – Requisitos formais não atendidos – Ausência de concordância expressa - Cláusula compromissória nula – Artigo 4º, § 2º, da Lei 9.307/1996 – Inocorrência de violação ao princípio da competência-competência – Manutenção da sentença de extinção – Recurso desprovido.

1. Versam os autos sobre **cumprimento de sentença arbitral** que decretou a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes e determinou o despejo do imóvel, em razão de inadimplemento.

A **sentença** (p. 271/283) acolheu a impugnação apresentada pelos locatários e declarou nula a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, julgando extinta a fase de cumprimento de sentença por inexistência de título executivo judicial, com a revogação do mandado expedido.

Nas razões de **apelação** (p. 287/313), a locadora levanta preliminar de nulidade da sentença por violação aos limites objetivos da demanda executiva. No mérito, sustenta, em síntese: i) impossibilidade de desconstituição da sentença arbitral nos autos da demanda executiva; ii) incompetência do juízo estatal para decidir sobre a validade da cláusula compromissória, em razão do princípio da competência-competência; e iii) validade da cláusula compromissória prevista no contrato.

Contrarrazões (p. 354/365).

Oposição ao julgamento virtual (p. 588 e 593).

É o relatório.

2. Rejeito a preliminar.

Não houve violação aos limites da lide, ao princípio da competência-competência ou reconhecimento indevido de nulidade de ofício da cláusula compromissória.

Embora a sentença faça referência à nulidade de ofício, o que ocorreu foi o acolhimento da tese de nulidade sustentada pelos locatários na impugnação ao cumprimento de sentença, o que é expressamente autorizado pelo artigo 33, § 3º, da Lei 9.307/1996:

Art. 33 [...] § 3º A decretação da nulidade da sentença arbitral também poderá ser requerida na impugnação ao cumprimento da sentença, nos termos dos arts. 525 e

seguintes do Código de Processo Civil, se houver execução judicial.

De resto, o recurso não tem provimento.

Na hipótese dos autos, a nulidade é evidente, em especial pelo descumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 4º, § 2º, da Lei 9.307/1996.

O dispositivo exige, em contratos de adesão, o consentimento expresso do aderente em relação à cláusula compromissória, com assinatura ou visto específico, além de destaque em negrito:

Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

§ 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

No caso em questão, a cláusula compromissória e o próprio instrumento de contrato de locação não foram assinados pelos locatários, sequer vistados, conforme se verifica às p. 57/68.

A tentativa da locadora de sustentar a validade da cláusula com base em recortes de supostas rubricas (p. 225/226 e 303/305) é, portanto, enfraquecida pela via do instrumento original, que demonstra claramente a falta de concordância expressa dos locatários.

Tal vício é suficiente para se reconhecer a nulidade da convenção de arbitragem e, em consequência, da sentença arbitral (artigo 32, I, Lei 9.307/1996).

Importante ressaltar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite que o Poder Judiciário analise a validade de cláusulas compromissórias pela inobservância de requisitos legais, sem que isso configure violação ao princípio da competência-competência. Confira-se:

O juiz pode examinar a alegação de nulidade da cláusula arbitral por descumprimento dos requisitos previstos no art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/96, sem que isso implique violação do princípio da Kompetenz-kompetenz. Precedentes. (AgInt no REsp 2.033.490/MG, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 4/3/2024).

Nesse cenário, a nulidade é manifesta, considerando que a cláusula compromissória foi imposta de forma compulsória, sem observância aos critérios mínimos determinados em lei, configurando inequívoca irregularidade. Por esse motivo, não há como afastar a extinção decretada pelo juízo singular.

No mesmo sentido, vale destacar precedente deste Tribunal:

APELAÇÃO. Recurso das requeridas locatárias. Decisão que determinou aplicação do Código de Defesa do Consumidor reconhecendo a relação de consumo entre locador e corré Quinto Andar. Cláusula compromissória declarada nula. Ausência de assinatura ou visto específico para a cláusula compromissória. Invalidez da cláusula. Inteligência do artigo 4º, §2º da Lei de Arbitragem. Competência do Juízo Estadual Cível. Relação de consumo que se figura entre parte autora e corré Quinto Andar. Ausência de interesse recursal das requeridas locadoras. Recurso conhecido em parte, e, na parte conhecida, não provido. (AI 2108396-03.2024.8.26.0000; Rel. Rodolfo Cesar Milano; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 21/11/2024).

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento** do recurso. Nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre a mesma base estabelecida na sentença.

MÁRIO DACCACHE

Relator