



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000297898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034899-61.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALINE TELLES BERNAL e RAFAEL GONÇALES BERNAL SANCHES, são apelados SAULO NUNES DA SILVA e TERESA DE JESUS DA SILVA CARVALHO.

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 27 de março de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso de Apelação nº 1034899-61.2024.8.26.0100
Comarca: São Paulo — 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem
Apelantes: Aline Telles Bernal e Rafael Gonçalves Bernal Sanches
Apelado(a): Saulo Nunes Da Silva e Teresa de Jesus da Silva Carvalho
Juiz(a): Guilherme De Paula Nascente Nunes

Voto nº 35879

APELAÇÃO. Cumprimento de sentença arbitral. Procedimento arbitral para rescisão de contrato de locação residencial c.c despejo. Sentença que anulou de ofício a cláusula compromissória. Eleição do foro arbitral que respeita os ditames legais previstos no art. 4º, §§ 2º e 3º, da Lei n.º 9.307/96. Requisitos preenchidos. Comprovação de que os executados foram devidamente cientificados via e-mail do início do procedimento arbitral, bem como que sabiam dos valores em aberto. Nulidade da sentença arbitral que não se verificava. Prosseguimento do cumprimento de sentença. Sentença reformada. Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 97/102, integrada pela r. decisão de fls. 120/121, que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença e declarou nula a r. sentença arbitral executada, determinando a revogação da ordem liminar de despejo. Em decorrência da sucumbência, condenou a parte exequente nas custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios de sucumbência fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apelam os exequentes às fls. 124/164. Sustentam, em síntese, violação aos limites objetivos da demanda executiva. Aduzem que não competia ao MM. Juízo *a quo* negar a efetivação de decisão arbitral já acobertada pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

coisa julgada material, especialmente em sede de cumprimento de sentença, tampouco revisitar questões sobre a validade ou extensão da cláusula compromissória, que já foram devidamente analisadas pelo tribunal arbitral em r. decisão transitada em julgado.

Aduzem que a adoção da cláusula compromissória nos contratos de locação intermediados pelo Quinto Andar é válida e eficaz, sendo livre e legítima a escolha das partes pela adoção da arbitragem para a resolução dos conflitos decorrentes da relação locatícia, não havendo que se falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Asseveram que *“o que se busca com a presente demanda é que seja efetivado o direito da parte locadora de retomada do seu imóvel em razão do inadimplemento reiterado da parte locatária, já reconhecido em sentença proferida em procedimento arbitral regularmente instaurado, nos termos ajustados na cláusula compromissória prevista no contrato de locação celebrado unicamente entre locador e locatário”* (fl. 132). E *“ao se limitar a analisar as relações firmadas entre “a empresa de administração e intermediação” da locação - que, no caso, é o Quinto Andar - e os usuários da plataforma, a sentença apelada termina por violar a regra da congruência objetiva, analisando questão diversa a que foi submetida”* (fl. 133).

Aduzem a inexistência de nulidade no procedimento arbitral que ensejou o título judicial, porquanto houve expressa concordância dos apelados com a cláusula de

compromisso arbitral (cláusula 20), a qual foi respeitada, inclusive quanto ao contraditório e ampla defesa.

Ainda, sustentam que os apelados foram regularmente notificados por meio de correspondência encaminhada aos endereços eletrônicos fornecidos no contrato de locação de todos os atos processuais, meio de comunicação oficial eleito pelas partes.

Aduzem, também, da impossibilidade de desconstituição da sentença arbitral nos autos da demanda executiva. A parte interessada não postulou a decretação de nulidade da sentença, tampouco afirmou alguma das hipóteses previstas no art. 32 da lei de arbitragem. E, havendo cláusula compromissória, é do juízo arbitral a competência para decidir sobre a resolução contratual e retomada do imóvel, cabendo ao juízo estatal tão somente as medidas executivas diante da ausência de coercitividade do juízo arbitral para efetivação dos seus atos decisórios.

Insiste na incompetência do MM. juízo “*a quo*” para decidir sobre a validade da cláusula compromissória. Subsidiariamente, defende a validade da cláusula compromissória em contrato de locação, celebrada em observância aos requisitos do art. 4º, §2º, Lei n. 9.307/1996, e que não se submete à legislação consumerista “*visto que não se trata da relação firmada entre o Quinto Andar e os usuários da plataforma, mas, sim, da relação locatícia (de natureza civil) firmada entre os locadores e o locatário do imóvel em questão. Trata-se de relações distintas, que não se confundem*” (fl. 151).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Aduzem que a parte requerida foi regularmente notificada e teve inequívoca ciência do procedimento arbitral.

Pugnam “(i) seja a sentença invalidada, determinando-se que seja proferido novo julgamento com a análise da relação jurídica e das postulações que efetivamente compõem o objeto litigioso, observando-se seus limites objetivos; (ii) seja reformada a sentença, a fim de que seja admitida e processada a demanda executiva e determinado o prosseguimento do feito com expedição do mandado de despejo coercitivo” (fl. 164).

Recurso tempestivo (fl. 123), preparado (fls. 165/166) e respondido (fls. 170/181).

É o relatório.

Narram os autores que buscam a execução de sentença arbitral, julgada no dia 26 de fevereiro de 2024, que decretou a rescisão do contrato de locação e o despejo dos executados no procedimento arbitral sob o nº 00240007134357662023, em decorrência de descumprimento das disposições do contrato de locação residencial firmado entre as partes. A execução se mostra necessária uma vez que os réus quedaram-se inertes quanto à ordem de desocupação voluntária do imóvel, localizado em São Paulo/SP. Pugnam, assim, pela expedição de mandado de despejo coercitivo e imissão na posse do imóvel.

Os réus impugnaram o cumprimento de sentença, alegando, dentre outros, a possibilidade de purgar a mora, a ausência de citação no procedimento arbitral, bem como que não há previsão de citação eletrônica no contrato de locação, pelo que o título é nulo.

A r. sentença acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença, reconheceu a nulidade da cláusula compromissória e declarou nula a sentença arbitral executada. Todavia, da prova coligida, a r. sentença merece reforma.

De fato, a relação jurídica entre locador e locatário é regida por lei específica (lei nº 8245/91), mas a relação entre a intermediadora “Quinto Andar” e os locatários é consumerista, já que a empresa atua como fornecedora de serviços (artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor), disponibilizando plataforma online para realização de contratos de locação entre as partes, mediante contratos de adesão.

Nesse sentido, as cláusulas contratuais devem ser livres das nulidades previstas no artigo 51 do Diploma Consumerista. No tocante à cláusula compromissória, o artigo 4º §§ 1º e 2º da Lei da Arbitragem (lei nº 9.307/1996) dispõe que:

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.*

E, de fato, tais requisitos foram preenchidos, tendo em vista a assinatura específica das partes para as cláusulas contratuais 20 e 21, que elegem expressamente o foro arbitral para solução de suas desavenças (fls. 42).

Ainda, a cláusula 23.2 dispôs sobre as comunicações e notificações que “*As Partes desde já autorizam que toda e qualquer comunicação ou notificação extrajudicial, judicial ou arbitral será feita por e-mail, incluindo citações e*

intimações. Caso o Inquilino receba qualquer comunicação emitida relacionada ao imóvel, deverá encaminhar à Administradora, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da omissão de envio da Notificação” (fl. 42)

Dessa forma, estando consignado no contrato que eventual citação poderia se dar por e-mail, e levando-se em consideração os documentos acostados pelos autores às fls. 115/119, verifica-se que os locatários tiveram ciência do início do procedimento arbitral que estava curso e da necessidade de defesa no prazo legal. Tanto é assim, que os executados manifestaram interesse no pagamento do débito de forma parcelada (fls. 119).

Dessarte, não havia motivos para a decretação de nulidade da sentença arbitral, que rescindiu o contrato de locação e determinou a desocupação do imóvel. Em consequência, a necessidade de reforma da r. sentença apelada, dando-se continuidade ao cumprimento de sentença e à ordem liminar de despejo em caso de não desocupação voluntária do imóvel (decisão às fls.65).

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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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 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. (TJSP; Apelação Cível 1106057-16.2023.8.26.0100; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

*DIREITO CIVIL.
APELAÇÃO. CONTRATOS DE LOCAÇÃO.
RECURSO PROVIDO. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou extinto o cumprimento de sentença arbitral e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. A parte exequente sustenta a validade do procedimento arbitral em contratos de locação residencial e alega que a relação entre as*

partes não é de consumo. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula compromissória em contrato de locação residencial e a competência do juízo arbitral. A relação jurídica entre locadora e locatária é regida pela Lei nº 8.245/91, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor. 4. A cláusula compromissória atende aos requisitos legais, e a notificação da locatária sobre o procedimento arbitral foi devidamente comprovada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1113424-57.2024.8.26.0100; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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. (TJSP; Apelação Cível 1038741-49.2024.8.26.0100; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 05/12/2024; Data de Registro: 05/12/2024)

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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 - CABIMENTO DO CUMPRIMENTO DA SENTENÇA ARBITRAL - RECURSO PROVIDO. 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 tenha tal cláusula sido exigida de forma compulsória 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 determinar o cumprimento da sentença arbitral. (TJSP; Apelação Cível 1098444-08.2024.8.26.0100; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024)

Logo, como consectário do provimento do recurso interposto pela parte exequente, afasta-se p vício da r. sentença arbitral e determina-se o prosseguimento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cumprimento de sentença. Vencidos os executados-apelados que responderão pela integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, nos ditames fixados em Primeiro Grau, invertendo-se a sucumbência.

Por fim, “*de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (AgInt no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)’*”¹.

Em destaque e ainda alinhavado ao entendimento jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça: “**(...) Na espécie, o Tribunal de origem, ao dar provimento ao apelo da parte ora agravante, empreendeu nova distribuição da sucumbência entre os litigantes. Essa circunstância impede a majoração dos honorários sucumbenciais, com base no § 11 do art. 85 do CPC. 9. Agravo interno não provido**”. (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020 – g.n.).

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora