



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301064

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1139093-49.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SERGIO DE CASTRO, é apelada MILENE ALMADA DE OLIVEIRA ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 28 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Recurso de Apelação nº 1139093-49.2023.8.26.0100
Comarca: São Paulo — 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem
Apelante: Sergio de Castro
Apelado(a): Milene Almada de Oliveira Alves
Juiz(a): Larissa Gaspar Tunalá

Voto nº 36556

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 a executada foi devidamente cientificada via e-mail do início do procedimento arbitral. 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. 170/182, que declarou nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, extinguindo a fase de cumprimento de sentença, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Ausentes atos constritivos, não houve condenação em custas ou despesas para além das iniciais necessárias ao ajuizamento, bem como em honorários sucumbenciais considerando que sequer citada a parte contrária.

Apela o exequente Sérgio às fls. 185/211. Sustenta, em síntese, violação aos limites objetivos da demanda executiva. Aduz que não competia ao

MM. Juízo *a quo* negar a efetivação de r.decisão arbitral já acobertada pela 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.

Aduz 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.

Aduz que *“a decisão apelada, contudo, analisa apenas as relações estabelecidas entre o Quinto Andar e os usuários da plataforma (locadores e locatários, bem como potenciais locadores e locatários), que dizem respeito à prestação do serviço de intermediação/administração do contrato do aluguel e disponibilização de soluções tecnológicas; trata-se, pois, de relações jurídicas distintas. Não se discute, nesta demanda executiva, nenhuma obrigação decorrente do Contrato de Intermediação e Administração de Locação de Imóvel e nem dos Termos e Condições de Uso da plataforma digital.*

23. Assim, 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 para análise (art. 492 do CPC). Ainda, a fundamentação é deficiente, na medida em que não se refere ao contrato e à decisão arbitral submetida para cognição e decisão judicial.

24. Veja-se, inclusive, que o Quinto Andar sequer foi parte no procedimento arbitral, tampouco figura como parte exequente no presente processo” (fls. 190/191).

Diante de todo o exposto, pede que seja reconhecida a nulidade da sentença apelada, para determinar 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.

Aduz da impossibilidade de desconstituição ou desconsideração da sentença arbitral nos autos da demanda executiva, e que eventual vício arbitral deveria ser desconstituído por meio próprio, mediante requerimento da parte interessada, formulado no prazo decadencial previsto para tanto.

Assevera inexistência de nulidade no procedimento arbitral que ensejou o título judicial, porquanto houve expressa concordância dos apelados com a cláusula de compromisso arbitral, a qual foi respeitada, inclusive quanto ao contraditório e ampla defesa. Ao Poder

Judiciário, portanto, só compete, no presente momento, a efetivação/execução do comando de desocupação, já acobertado pela coisa julgada. O comando de desocupação, já determinado pelo juízo arbitral, não pode ser revisto, muito menos desconsiderado pelo juízo estatal, cuja competência se limita às questões executivas, para sua efetivação.

Ainda, sustenta que a apelada foi regularmente notificada por meio de correspondência encaminhada ao endereço eletrônico fornecido no contrato de locação de todos os atos processuais, meio de comunicação oficial eleito pelas partes.

Aduz, 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 (regra da kompetenz - kompetenz). 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. 199).

E a parte requerida foi regularmente notificada e teve inequívoca ciência do procedimento arbitral. *“Assim, a parte exequente não pode ser prejudicada pela inércia da parte contrária, uma vez que seguiu rigorosamente o contrato de locação, as disposições do regimento da Câmara de Arbitragem, bem como os preceitos estabelecidos pela Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/96) e pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). A observância dessas normas e procedimentos reafirma a legitimidade das comunicações realizadas e a consequente validade da sentença arbitral proferida”* (fl. 210).

Pugna *“(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 nos termos postulados na peça inicial”* (fl. 210).

Recurso tempestivo (fl. 184),
preparado (fls. 212/213) e respondido (fls. 255/260 e
261/268).

Despacho às fls. 271/272 para
recolhimento do valor faltante, cumprido conforme fls.
275/277.

É o relatório.

Narra o autor, representado pela
empresa Quinto Andar, que celebrou contrato de locação
residencial com a ré, pelo período de 30 (trinta) meses, com
início 11 de março de 2022. No entanto, a ré deixou de
cumprir com as obrigações contratuais, não efetuando o
pagamento dos aluguéis e encargos devidos.

Assim, com base na cláusula de
eleição de foro arbitral previsto no contrato de locação
(cláusulas 17 e 18) firmado pelas partes, o autor ingressou
com processo Arbitral de rescisão de contrato de locação,
com pedido de despejo por falta de pagamento cumulado
com cobrança dos aluguéis e demais encargos em atraso
perante a Câmara de Arbitragem - ARBTRATO, sob nº
2962.

A ré foi citada para apresentar
contestação ou purgar a mora no prazo legal, no entanto,
manteve-se inerte. E foi proferida sentença de mérito e

declarada a rescisão do contrato de locação, determinando a desocupação voluntária no prazo de 15 dias. Ocorre que o imóvel não foi desocupado, o que levou ao ajuizamento do presente cumprimento de sentença, com o objetivo de retomada de seu imóvel.

A r. sentença declarou a nulidade da cláusula compromissória de ofício e declarou nulo o procedimento arbitral.

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 da parte para as cláusulas contratuais 17 e 18, que elegem expressamente o foro arbitral para solução de suas desavenças (fls. 30/31).

Ainda, a cláusula 20.2 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. 31)

Dessa forma, consignado no contrato que eventual citação poderia se dar por e-mail, como de fato ocorreu (fls. 79/91), sendo enviado também por mensagens (fls. 90).

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, inclusive com apreciação das petições referentes ao adimplemento das dívidas pela parte executada (fls. 126/137 e 140/142)

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 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. 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 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 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 o vício da r. sentença arbitral e determina-se o prosseguimento do cumprimento de sentença. Vencida a executada-apelada que, todavia, não responderá, por ora, por eventuais custas, despesas processuais

e honorários advocatícios, tendo em vista que não fixados em Primeiro Grau (ausência de citação da requerida).

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