



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000317831**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1058396-07.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TEREZA DISCHER DA CÂMARA, é apelada MARIA GABRIELA SOARES LOURENÇO.

**ACORDAM**, em 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**  
**RELATORA**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Voto nº 35828**

**Apelação Cível nº 1058396-07.2024.8.26.0100**

**Apelante: Tereza Discher da Câmara**

**Apelado: Maria Gabriela Soares Lourenço**

**Comarca: São Paulo**

**Juiz: Guilherme de Paula Nascente Nunes**

**Apelação. Cumprimento de sentença arbitral. Locação residencial. Despejo. Sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, por ter reconhecido, de ofício, a nulidade da cláusula compromissória. Insurgência da autora. Cláusula compromissória válida, que atendeu ao disposto no art. 4º §2º da Lei nº 9.307/1996. Relação jurídica que não tem natureza consumerista. Locador que não exerce atividade empresarial de locação de imóveis. Inaplicabilidade do disposto no artigo 51, inciso VII, do CDC. Ausente vício na manifestação de vontade da locatária. Sentença anulada. Recurso provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença que, nos autos de cumprimento de sentença arbitral, acolheu a impugnação ofertada, declarando nula a sentença arbitral executada, com revogação da ordem liminar de despejo e recolhimento do mandado caso já expedido, e extinguindo o processo. Em razão da sucumbência, a exequente foi condenada a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios de sucumbência fixados em R\$ 3.000,00 (fls. 178/182).

A exequente afirma que a r. sentença é nula, pois viola os limites objetivos da demanda ao decretar, de ofício, nulidade da cláusula

compromissória prevista no contrato de locação, à luz do Código de Defesa do Consumidor, examinando 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 em questão. No mérito, defende a impossibilidade de desconstituição ou desconsideração da sentença arbitral nos autos da demanda executiva, sendo que, possíveis questões sobre a validade ou extensão da cláusula compromissória, se muito, só poderiam ser revisitadas em caso de pedido de decretação de nulidade, nos termos dos artigos 32 e 33 da Lei nº 9.307/1996, o que não ocorreu. Acrescenta que a r. sentença acarreta violação à regra da kompetenz-kompetenz, vez que compete ao juízo arbitral decidir questões acerca da existência, validade e eficácia da cláusula compromissória (artigo 8º, parágrafo único, da Lei nº 9.307/1996). Assevera ser inaplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação locatícia (de natureza civil) firmada entre a parte locadora e a parte locatária do imóvel e que o procedimento é regular, desprovido de vício, em especial, a cláusula compromissória, a citação e a sentença arbitral já transitada em julgado. Requer o provimento do recurso, para que seja invalidada a r. sentença, determinando-se que seja proferido novo julgamento com a análise da relação jurídica e das postulações que efetivamente compõem o objeto litigioso, ou a sua reforma, a fim de que seja admitida e processada a demanda executiva nos termos postulados na peça inicial (fls. 185/211).

Houve resposta (fls. 263/274).

**É o relatório.**

***O apelo comporta provimento.***

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral ajuizado por Tereza Discher da Câmara em face de Maria Gabriela Soares Lourenço e João Pedro Ales Lourenço, por meio da qual pretende a parte autora o despejo da parte requerida (fls. 1/9).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Houve impugnação da parte contrária, devidamente respondida (fls. 149/158 e fls. 163/169).

Ato contínuo, foi proferida respeitável sentença que acolheu a impugnação ofertada, declarando nula a sentença arbitral executada, com revogação da ordem liminar de despejo e recolhimento do mandado caso já expedido, e extinguindo o processo (fls. 178/182).

Inconformada, a exequente busca a reforma da r. Sentença.

Com razão.

O contrato de locação é dotado de cláusula compromissória arbitral pactuada, nos seguintes termos

*[...] Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral*

*21. Ao efetuar a rubrica abaixo, **as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por Arbitragem.** As Partes desde já ajustam que uma dentre as seguintes câmaras será livremente escolhida para administrar o procedimento arbitral, de acordo com os respectivos regulamentos, pela Parte que instaurar: (a) do TASP - Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo, (b) Arbitralis, ou (c) Arbtrato. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passa a ser a competente para administrar todas as disputas posteriores.*

*22. O tribunal arbitral será composto por árbitro*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*único. O procedimento arbitral observará as disposições do Contrato, das Regras de Locação e a legislação brasileira, devendo ocorrer preferencialmente pela plataforma online, e, na sua impossibilidade, podendo-se adotar o procedimento presencial, tendo como sede a cidade na qual se localiza o imóvel objeto do Contrato. [...] (fl. 111 – realces não originais).*

A cláusula está destacada em negrito e foi pactuada nos exatos termos do que dispõe o artigo 4º, caput e § 2º, da Lei nº 9.307/1996, não se observando qualquer lastro de abusividade ou nulidade a ensejar a desconstituição de ofício da sentença arbitral.

No mais, a relação locatícia estabelecida entre as partes não pode ser considerada como de consumo, tratando-se de relação civil, regida pela Lei nº 8.245/91, microsistema específico e cujas regras afastam a caracterização de relações jurídicas típicas de consumo.

Nesse sentido, é a jurisprudência tranquila do C. Superior Tribunal de Justiça:

**Locação.** Ação civil pública proposta em face de apenas uma administradora de imóvel. Cláusula contratual abusiva. Ilegitimidade ativa do ministério público estadual. Direito individual privado. **Código de Defesa do Consumidor.** **Inaplicabilidade.** 1. Nos termos do art. 129, inciso III, da Constituição Federal e do art. 25, inciso IV, letra a, da Lei n.º 8.625/1993, possui o Ministério Público, como função institucional, a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais indisponíveis e homogêneos.

2. No caso dos autos, a falta de configuração de interesse coletivo afasta a legitimidade ativa ad causam do Ministério Público para ajuizar ação civil pública objetivando a declaração de nulidade de cláusulas abusivas constantes de contratos de locação realizados com apenas uma administradora do ramo imobiliário. 3. É pacífica e remansosa a jurisprudência, nesta Corte, no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios, que são reguladas por legislação própria. Precedentes 4. Recurso especial desprovido (STJ, REsp nº 605.295/MG, Relatora: Min. Laurita Vaz, Quinta Turma, julgado em 20/10/2009, DJe de 2/8/2010) (realces não originais).

Assim, tem-se que o contrato de locação em análise é resultado da manifestação de vontade de partes em igualdade de condições, obedecendo de forma inequívoca o disposto no artigo 4º, caput e § 2º, da Lei nº 9.307/96.

De fato, trata-se de avença firmada por pessoas maiores e plenamente capazes para os atos da vida civil, não se verificando qualquer vício na manifestação de vontade livremente pactuada. Ademais, caso o locatário não concordasse com os termos do contrato, bastaria não o tê-lo assinado, buscando outro imóvel ou outro contrato que melhor atendesse às suas expectativas.

E sendo incontestada a validade do ajuste, é inequívoca a força vinculante o caráter obrigatório da cláusula arbitral ali pactuada.

Dito isso, cumpre destacar que a r. sentença arbitral produz entre as partes e seus sucessores os mesmos efeitos da sentença proferida pelos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

órgãos do Poder Judiciário e, uma vez dotada de força condenatória, constitui-se em título executivo judicial, nos termos do artigo 515, VII do Código de Processo Civil, *in verbis*:

*Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: [...]*

*VII - a sentença arbitral*

A tese da executada, de que não foi devidamente citada/intimada no procedimento arbitral extrajudicial, havendo nulidade da “citação” realizada por e-mail, não deve prosperar.

Isso porque, o artigo 58, inciso IV, da Lei nº 8.245/91, que disciplina as ações de despejo, prevê ser possível a citação por outras formas previstas no Código de Processo Civil, na hipótese de previsão contratual expressa, o que se verifica do contato em análise. Confira-se:

*[...] 24. Comunicações: As Partes estão cientes e de acordo que devem sempre manter o cadastro atualizado (telefone, email, endereço etc.) na Plataforma da Administradora.*

*24.1. Alteração de dados: Caso haja mudança de meios de contato sem a devida atualização na Plataforma, todas as comunicações enviadas para os contatos que as Partes forneceram serão consideradas válidas.*

*24.2. Notificações: 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.*

*24.3. Comunicação ao QuintoAndar: O Locador assume a responsabilidade em comunicar imediatamente o QuintoAndar caso tome ciência do descumprimento de qualquer obrigação do Inquilino, para que o QuintoAndar possa exigir a regularização do Inquilino ou acionar a Fiança Garantida. [...] (fl. 111 – realces não originais).*

Diante deste cenário, sendo inequívoca a força vinculante o caráter obrigatório da cláusula arbitral pactuada que ensejou o título executivo judicial, deve a r. sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito ser anulada para prosseguimento do cumprimento de sentença.

Em casos similares, assim vem decidindo este E. Tribunal:

*Apelação. Cumprimento de sentença arbitral. Locação residencial. Despejo. Sentença que extingui o feito sem resolução por mérito, por ter reconhecido, de ofício, a nulidade da cláusula compromissória e, por consequência, de todo o procedimento arbitral. Irresignação do autor. Validade da cláusula compromissória. Inaplicabilidade do disposto no artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor. Relação jurídica que não tem natureza consumerista. O locador não exerce atividade empresarial de locação de imóveis, não sendo possível confundir sua identidade com a do Quinto Andar, pessoa*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*jurídica que oferece serviços de intermediação e administração de contrato de locação no mercado de consumo, mas não é titular do direito objeto desta demanda. Cláusula contratual que atendeu ao disposto no artigo 4º §2º da Lei 9.307/1996. Possibilidade de escolha do juízo arbitral em contratos de adesão, bastando que a cláusula seja instituída em documento anexo ou em negrito, com assinatura ou visto especial. Nada sugere vício na manifestação de vontade das locatárias. Não se vislumbra vício na citação das locatárias no curso do procedimento arbitral, nem parcialidade da árbitra. Sentença anulada. Recurso provido. (TJ/SP, Apelação nº 1002436-71.2024.8.26.0260, Relatora: Des. Rosângela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado, julgado em 17/2/2025) (realces não originais).*

*Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença arbitral. Locação residencial. Decisão interlocutória que rejeita impugnação ao cumprimento de sentença mantida. Locação firmada pelas partes e intermediada pela Plataforma "Quinto Andar". Incidência do Código de Defesa do Consumidor. É lícita a instituição de cláusula compromissória nas relações de consumo, desde que, a um lado, não seja compulsória e, a outro lado, seja redigida em documento anexo ou em negrito, bem como em destaque, com assinatura ou visto especial, nos termos do art. 51, VII e art. 54, §§ 3º e 4º, ambos do CDC, e do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/1996. Arbitragem que não significa*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

negação da justiça. Locatários que, no caso concreto, não se desincumbiram do ônus de comprovar qualquer violação aos referidos preceitos legais. Assinatura em campo especialmente destacado. Possibilidade de escolha de mais de uma câmara arbitral. Ausência de provas de que, durante as negociações, ou quando da assinatura do contrato, tenha a cláusula compromissória sido exigida de forma compulsória aos agravantes e locatários, sendo inverossímil a alegação veiculada nas razões recursais. Recurso não provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2291432-82.2023.8.26.0000, Relator: Des. Alfredo Attié, 27ª Câmara de Direito Privado, julgado em 26/2/2024) (realces não originais).

Apelação. Cumprimento de sentença arbitral. Ação de despejo por falta de pagamento. Contrato de locação. Sentença de extinção do cumprimento de sentença arbitral, para declarar de ofício a nulidade do procedimento arbitral, sob o fundamento de que houve nulidade de citação. Recurso do Exequente que comporta acolhimento. Contrato de locação dotado de cláusula compromissória. Juntada de documentos novos que é admissível, inclusive na fase recursal, desde que não se trate de documento indispensável à propositura da ação, inexistência má-fé na sua ocultação e seja observado o princípio do contraditório (art. 435 do CPC/2015). Comprovante de citação que não é documento indispensável para o início do cumprimento de sentença arbitral, bastando a juntada do título executivo judicial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Juízo de primeiro grau que sequer intimou a parte Exequente para apresentação do comprovante de citação, proferindo de ofício sentença de extinção. Documento que deve ser admitido nessa fase recursal, conforme jurisprudência do STJ e dessa Colenda Câmara. Contrato de locação que é expresso no sentido de que é possível a citação por e-mail, quanto ao procedimento arbitral, caracterizando negócio jurídico processual, nos termos do art. 190 do CPC. Apelante que, em sede de contrarrazões, junta comprovante de remessa de e-mail citatório, demonstrando a prática do ato, não havendo que se falar em nulidade de citação. Citação válida no juízo arbitral, inexistindo ofensa ao contraditório e ampla defesa. Art. 21, §2º da Lei 9.307/96. **Sentença anulada. Recurso provido, com observação.** (TJ/SP, Apelação nº 1103168-26.2022.8.26.0100, Relator: Des. L. G. Costa Wagner, 34ª Câmara de Direito Privado, julgado em 31/8/2024) (realces não originais).*

Assim, a r. sentença merece ser anulada para o regular prosseguimento do cumprimento de sentença.

Ante o exposto, ***dá-se provimento*** ao recurso.

**ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI**  
**Relatora**