



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000344018

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1130016-16.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante R9 ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA LTDA, é apelado ALEXSANDRO SOUZA LIMA.

ACORDAM, em 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 7 de abril de 2025

GILSON DELGADO MIRANDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central da Capital
Apelação n. 1130016-16.2023.8.26.0100

Apelante: R9 Administração e Consultoria Ltda.

Apelado: Alexsandro Souza Lima

Voto n. 31.374

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. Locação de imóvel residencial. Reconhecimento, de ofício pelo juízo de primeiro grau, da nulidade da cláusula compromissória de arbitragem e do procedimento arbitral. Recurso do exequente. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias. Cláusula compromissória anuída expressamente pelo locatário. Ausência de abusividade. Requisitos do art. 4º da Lei n. 9.307/96 preenchidos. Precedentes desta Corte. Sentença anulada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 215/227, proferida pela juíza da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central da Capital, Larissa Gaspar Tunala, que declarou "nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, inexistindo título executivo judicial a embasar a presente fase de cumprimento de sentença, que resta julgada extinta, em analogia ao art. 485, inc. VI do Código de Processo Civil".

Segundo a recorrente, exequente, a sentença deve ser reformada. Sustenta que "a sentença apelada decretou, de ofício, nula a cláusula compromissória prevista no contrato de locação, concluindo pela inexistência de título executivo judicial, por considerar que se estaria diante de relação consumerista, não sendo possível a previsão, de forma prévia, da arbitragem como único método de solução de eventuais futuras demandas, conforme vedado pelo art. 51, VII, do CDC. a sentença, ao que parece, examina 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. Em verdade, a sentença examina a relação estabelecida entre o QuintoAndar e os usuários da plataforma para a locação de imóveis, isso é, a relação consumerista estabelecida entre o QuintoAndar e o locador e entre o QuintoAndar e o inquilino, mas não a relação locatícia firmada entre os locadores e o locatário do imóvel, em que restou convencionada a cláusula compromissória. Contudo, 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". Nesse passo, defende a impossibilidade de incidência da lei consumerista no caso em comento e a validade da cláusula compromissória, com o consequente prosseguimento do cumprimento de sentença.

Recurso tempestivo, insuficientemente preparado (fls. 280/281) e respondido (fls. 337/350).

Determinada a regularização do preparo (fls. 705), a recorrente demonstrou tempestivamente o recolhimento da taxa judiciária (fls. 711/712).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do OETJSP, houve oposição ao julgamento virtual (ver manifestação a fls. 707).

Esse é o relatório.

O recurso merece provimento.

Como se sabe, "a convenção de arbitragem implica impedimento ao exercício da jurisdição estatal" (Swarai Cervone de Oliveira, 'in' Silas Silva Santos, Fernando Antonio Maia da Cunha, Milton Paulo de Carvalho Filho e Antonio Rigolin [coord.], "Comentários ao Código de Processo Civil: perspectivas da magistratura", São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2018, p. 438). Há, aqui, legítima renúncia à jurisdição estatal, optando as partes por submeter o seu eventual litígio a árbitros por elas nomeados.

Não é sem razão, então, que o artigo 8º, parágrafo único, da Lei n. 9.307/1996 é expresso: "cabará ao árbitro decidir de ofício, ou por provocação das partes, as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória". Positivou-se, aqui, o princípio competência-competência ("kompetenz-kompetenz"), segundo o qual cabe ao árbitro, e apenas ao árbitro, decidir sobre a sua própria competência.

Mais recentemente, essa principiologia da Lei de Arbitragem foi reproduzida, adequadamente, no artigo 485, inciso VII, segunda parte, do atual Código de Processo Civil: "o juiz não resolverá o mérito quando acolher a alegação de existência de convenção de arbitragem ou quando o juízo arbitral reconhecer sua competência" [grifei]. A regra, como se vê, é imperativa: acolhida a alegação de existência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou mesmo reconhecida a competência pelo juízo arbitral, extingue-se de plano o processo judicial, sem resolução de mérito.

Vale dizer, "havendo convenção de arbitragem (LArb 3.º ss.), as partes renunciam à jurisdição estatal, preferindo nomear árbitro ou tribunal arbitral que resolva a lide eventualmente existente entre elas. Neste caso, a denúncia da existência da convenção acarreta a extinção do processo sem resolução de mérito. A par disso, havendo notícia de que o tribunal arbitral fixou sua própria competência, o processo judicial tem de ser extinto sem resolução de mérito. Trata-se da incidência da regra 'Kompetenz-Kompetenz' (LArb 8.º) segundo a qual cabe ao árbitro ou tribunal arbitral fixar sua própria competência. Caso haja alguma irregularidade na arbitralidade ou na competência arbitral, somente poderá ser sindicada posteriormente, mediante ação de anulação da sentença arbitral (LArb 32). Não há controle 'a priori' da competência arbitral, mas só 'a posteriori'. Daí por quê não há nem pode haver conflito de competência entre tribunal arbitral e juízo estatal" (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, "Código de processo civil comentado", 16ª edição, São Paulo, RT, 2016, p. 1.206).

E como não poderia deixar de ser, a jurisprudência nacional foi uniformizada e está bem consolidada no sentido de que "a previsão contratual de convenção de arbitragem enseja o reconhecimento da competência do Juízo arbitral para decidir com

primazia sobre o Poder Judiciário, de ofício ou por provocação das partes, as questões relativas à existência, à validade e à eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória" (STJ, "Jurisprudência em Teses", edição n. 122, de 05-04-2019, tese 3).

Em outras palavras, "o princípio 'Kompetenz-Kompetenz', positivado no art. 8º, § único, da Lei n. 9.307/96, determina que a controvérsia acerca da existência, validade e eficácia da cláusula compromissória deve ser resolvida, com primazia, pelo juízo arbitral, não sendo possível antecipar essa discussão perante a jurisdição estatal". "Incumbe, assim, ao juízo arbitral a decisão acerca de todas questões nascidas do contrato, inclusive a própria existência, validade e eficácia da cláusula compromissória" (STJ, REsp n. 1.598.220-RN, 3ª Turma, j. 25-06-2019, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

Pois bem.

O caso dos autos trata de típica relação locatícia, regida pela lei 8.245/91, o que afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor "ainda que a ação tenha sido ajuizada em face da administradora da locação que, no caso, atua representando o locador em reivindicações de obrigações não cumpridas pelo inquilino, conforme poderes outorgados por aquele no contrato de intermediação" (TJSP, Apelação n. 1064023-26.2023.8.26.0100, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 10/05/2024, rel. Des. Antônio Rigolin).

Outrossim, o contrato foi firmado entre indivíduos plenamente capazes para os atos da vida civil, sem qualquer indício de vício na manifestação de vontade expressa pelas partes e a cláusula compromissória arbitral, em destaque no contrato de locação, contém anuência expressa das partes locadora e locatária (ver itens 18 e 19 a fls. 22).

Ainda, a notificação do locatário em relação ao procedimento arbitral restou comprovada pelo envio de e-mail ao endereço alexsandro.limma@hotmail.com (ver documento a fls. 129), nos exatos termos do item 21.2 do contrato de locação, o que não se cogita de invalidação (TJSP, Apelação n. 1038741-49.2024.8.26.0100, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 05/12/2024, rel. Des. Ana Luiza Villa

Nova). Confira-se:

"21.2. 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" (fls. 22).

Destarte, não há que se falar em nulidade da cláusula compromissória de arbitragem, permanecendo válida a sentença arbitral.

Em casos parelhos, assim já se pronunciou esta Corte:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS DE LOCAÇÃO. CLAUSULA COMPROMISSÓRIA. CUMPRIMENTO SE SENTENÇA ARBITRAL. I. Caso em Exame. 1. Cumprimento de sentença arbitral movido por locador em face dos locatários, com base em contrato de locação de imóvel residencial, pretendendo o despejo por inadimplência contratual. Sentença de primeira instância declarou nula a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, extinguindo o feito, por analogia ao art. 485, inciso VI, do CPC. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula compromissória e do procedimento arbitral em contrato de locação e a competência do juízo arbitral. III. Razões de Decidir. 3. A relação jurídica entre locador e locatário é regida pela Lei nº 8.245/91, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor. 4. A cláusula compromissória foi pactuada conforme a Lei de Arbitragem, com destaque e assinatura específica, não havendo abusividade ou nulidade. IV. Dispositivo. 5. Recurso provido. Sentença anulada para retomada do andamento processual" (TJSP, Apelação n.

1002166-47.2024.8.26.0260, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 13/03/2025, rel. Des. João Antunes).

"Apelação. Ação de despejo. Contrato de locação residencial. Cumprimento de sentença arbitral. Sentença que declarou a nulidade da cláusula compromissória e extinguiu o feito (art. 485, VI, do CPC). Inconformismo. Acolhimento. Validade da cláusula compromissória, ainda que se conclua pela incidência da legislação protetiva do Consumidor. Anuência expressa dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral. Disposição contratual descrita em **negrito**, contando com assinatura específica dos contratantes. Preenchimento dos requisitos dispostos no art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96. Eleição da cláusula compromissória que não implica, a nenhum título, na negativa de acesso à Justiça. Princípio da competência-competência (kompetenz-kompetenz), ademais, que impõe ao Juízo Arbitral a análise da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem. Exegese do art. 8º, parágrafo único, da Lei de Arbitragem. Precedentes. Extinção afastada. Recurso provido. (TJSP, Apelação n. 1119117-22.2024.8.26.0100, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 04/03/2025, rel. Des. Rômolo Russo).

"APELAÇÃO. Cumprimento de sentença arbitral. Locação. Sentença que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença e declarou nula a sentença arbitral, com determinação de revogação de ordem liminar de despejo. Recurso apresentado pela exequente. EXAME: contrato de locação celebrado entre as partes, com intermediação do Quinto Andar. Demanda entre a parte locatária e a parte locadora submetida ao juízo arbitral que versa sobre rescisão contratual em decorrência de inadimplemento. Relação de consumo não caracterizada. Competência do juízo arbitral para decidir sobre a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem. Artigo 8º da Lei n. 9.307/1996. Cláusula compromissória que foi prevista no escrito no contrato de locação, com destaque em **negrito** e com assinatura



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

dos contratantes expressamente para a cláusula em questão, em conformidade com o artigo 4º da Lei n. 9.307/1996. Irregularidade quanto ao procedimento de arbitragem não demonstrada nos autos. Sentença arbitral que é considerada título executivo judicial, nos termos do artigo 515, inciso VII, do CPC. Sentença anulada, com determinação de prosseguimento do feito. RECURSO PROVIDO, com determinação" (TJSP, Apelação n. 1030809-10.2024.8.26.0100, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2025, rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros).

E mais: i) TJSP, Agravo de Instrumento n. 2029607-53.2025.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 14/02/2025, rel. Des. Claudia Menge; ii) TJSP, Apelação n. 1185199-69.2023.8.26.0100, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 11/02/2025, rel. Des. Cristina Zucchi; e iii) TJSP, Apelação n. 1106057-16.2023.8.26.0100, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 31/10/2024, rel. Des. Arantes Theodoro.

À vista dessas considerações, anulo a sentença e determino o retorno dos autos à origem para o regular prosseguimento do cumprimento da sentença arbitral.

Posto isso, dou provimento ao recurso, nos moldes indicados alhures.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica