



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364157

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002133-57.2024.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SARITA GOES DOS SANTOS, são apelados GISLAINE RODRIGUES DA SILVA e RUI APARECIDO IGNÁCIO.

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 sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002133-57.2024.8.26.0260

APELANTE: Sarita Goes dos Santos

APELADOS: Gislaine Rodrigues da Silva e outro

COMARCA: São Paulo – Foro Central – 1ª Vara Empresarial
e Conflitos de Arbitragem

Locação intermediada pela empresa Quinto Andar. Cumprimento de sentença arbitral visando o despejo. Extinção do cumprimento de sentença. Apelo da Exequente. Validade da cláusula compromissória. Intermediária que não é parte no processo. Relação de consumo não configurada. Admissibilidade do cumprimento de sentença. Extinção afastada. Recurso provido.

VOTO n.º 50.514

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que extinguiu o cumprimento de sentença arbitral, por força da qual a locadora, representada pela empresa Quinto Andar, pretende o despejo dos locatários. A magistrada, Doutora Larissa Gaspar Tunala, anotou a possibilidade de declaração, de ofício, de nulidade da cláusula compromissória e de todo o procedimento arbitral. Entendeu que não há violação do princípio da “kompetenz-kompetenz”. Reconheceu a abusividade da imposição da convenção de arbitragem, inserida em contrato sujeito à legislação consumerista, pois não se trata de tradicional relação locatícia, já que a intermediação e administração pela empresa Quinto Andar, com utilização da tecnologia, representa serviço que

predomina sobre a relação locatícia. Ressalvou que, mesmo se afastada a relação consumerista, seria o caso de anular a cláusula compromissória, pois se trata de contrato de adesão em que há vulnerabilidade de uma das partes. Afirmou que a pretensão de despejo, de qualquer forma, deve ser apreciada pela Justiça Estatal, conforme entendimento já manifestado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Apela a Autora alegando a nulidade da sentença por violação dos limites objetivos da demanda executiva. Diz que a pretensão está fundada em cláusula compromissória prevista em contrato de locação firmado entre as locadoras e os locatários, do qual não participou a empresa Quinto Andar. Insurge-se contra a desconsideração da sentença arbitral. Sustenta a validade da cláusula compromissória inserida em contrato de locação.

Recurso tempestivo, preparado e não respondido.

É o relatório.

Sarita Goes dos Santos alega que firmou contrato de locação com Gislaine Rodrigues da Silva e Rui Aparecido Ignácio, intermediado pela empresa Quinto Andar, referente ao imóvel situado na Rua Conceição dos Ouros, nº 237, Parque Boturussu, São Paulo, mas os

locatários inadimpliram a avença.

Sustenta a Autora que ingressou com processo arbitral para rescisão do contrato de locação, com fundamento em cláusula compromissória, e a demanda foi julgada procedente.

Em julho de 2024, deu início ao presente cumprimento de sentença arbitral requerendo o despejo dos locatários.

Insurge-se a Exequente contra a sentença que extinguiu o cumprimento de sentença.

A instituição da cláusula arbitral, em destaque no contrato e rubricada (fls. 36), deve ser prestigiada, em especial porque não há no caso relação de consumo, antes a demanda envolve duas pessoas físicas. A circunstância de ter sido a contratação feita pela administradora não modifica este quadro, porquanto a intermediária não participa da lide.

A meritíssima juíza suscita dúvida quanto à regularidade do procedimento, em especial porque não se demonstrou ter havido regular citação dos locatários, eis que levada a cabo por meio eletrônico; e as assinaturas também foram coletadas por meio eletrônico e sem que se tenha trazido comprovação de sua autenticidade.

Suficiente, entretanto, reconhecer que, uma vez iniciado o cumprimento de sentença, com regular citação, realizada na forma prevista no Código de Processo Civil, abrir-se-á à Requerida a oportunidade de, querendo, apontar os vícios do procedimento.

Neste sentido já decidiu esta Corte: *“Direito Civil. Apelação. Locação de imóvel. Cumprimento de sentença arbitral. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação havida entre locador e locatário, mas somente em 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. Sentença reformada. Recurso provido.”* (Apelação nº 1064757-40.2024.8.26.0100, relator Desembargador Adilson de Araújo, j. em 22/01/2025).

“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.” (Apelação 1098444-08.2024.8.26.0100, relator Desembargador Paulo Ayrosa, j. em 03/12/2024).

É o caso, portanto, de admitir o cumprimento da sentença arbitral.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para anular a sentença e determinar o prosseguimento do feito.

Pedro Baccarat
Relator