



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001865-03.2024.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PHELIPE DE OLIVEIRA SILVA e YARA RAFAELA DE OLIVEIRA SILVA, são apelados CAIQUE ALBUQUERQUE BALTAZAR e ANA PAULA SILVA.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1001865-03.2024

APELANTES: Phelipe de Oliveira Silva e outro

APELADOS: Caique Albuquerque Baltazar e outro

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

Cumprimento de sentença arbitral. Extinção de ofício. Eventual irregularidade do procedimento que deve ser arguida pela parte contrária após a citação. Sentença anulada. Recurso provido.

VOTO n.º: 50.544

Vistos.

Cuida-se de apelação interposta contra decisão que extinguiu o cumprimento de sentença arbitral. O magistrado, Doutor Eduardo Palma Pellegrinelli, reconheceu, de ofício, a nulidade da cláusula compromissória em face da vulnerabilidade dos Executados, locatários.

Apelam os Exequentes, locadores, alegando a regularidade do procedimento arbitral, livremente escolhido pelos contratantes. Sustenta a impossibilidade de se reconhecer de ofício a nulidade da cláusula compromissória.

Recurso regularmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processado.

É o relatório.

Assiste razão aos Exequentes.

A sentença extinguiu o processo antes de determinar a citação dos Executados.

A instituição da cláusula arbitral, escrita em destaque no contrato e rubricada e sem que a parte tenha arguido sua nulidade, deve ser prestigiada, em especial porque inexistente relação de consumo, antes se trata de demanda que envolve duas pessoas naturais: locador e locatário.

A circunstância de ter sido a contratação feita pela plataforma Quinto Andar 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 intimação, esta que fora levada a cabo por meio eletrônico, assim como as assinaturas que foram coletadas pelo mesmo meio.

Suficiente, entretanto,

reconhecer que, uma vez iniciado o cumprimento de sentença com a regular citação, na forma prevista no Código de Processo Civil, abrir-se-ia aos Executados a oportunidade de, querendo, apontar eventuais vícios no procedimento.

Nesse sentido, o entendimento desta Corte: *“Caso em Exame Incidente de cumprimento de sentença arbitral derivada de contrato de locação, onde declarada nula a sentença arbitral executada, com revogação da ordem de despejo. A exequente apelou alegando cerceamento de defesa e violação dos limites da demanda executiva. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber sobre (i) a possibilidade de o Poder Judiciário declarar a nulidade de sentença arbitral; e (ii) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) à relação locatícia. III. Razões de Decidir 3. O art. 33 da Lei nº 9.307/96 permite ao Poder Judiciário declarar a nulidade da sentença arbitral em casos específicos, mas a competência para decidir sobre a validade das cláusulas compromissórias é do Juízo Arbitral. 4. Considerando que a relação locatícia imobiliária não se sujeita ao CDC, conforme jurisprudência, tem-se que, no caso, 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 IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido para determinar o cumprimento da sentença arbitral, com prazo de 15 dias para desocupação voluntária. Tese de julgamento: 1. A nulidade de sentença arbitral pode ser arguida no Poder Judiciário em casos específicos. 2. A relação locatícia não se enquadra no Código de Defesa do Consumidor. (Apelação nº 1064757-40.2024.8.26.0100, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Adilson de Araújo, j. 22/01/2025).

“Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias. Princípio do "pacta sunt servanda". Extinção do processo mantida. Aplica-se à hipótese a teoria da asserção, segundo a qual, as condições da ação (entre elas a legitimidade das partes) deve ser aferida mediante a análise abstrata das alegações delineadas na petição inicial, justificando-se a manutenção da ré no polo passivo. A existência ou não de responsabilidade pelos fatos narrados na inicial é questão atinente ao mérito e deverá ser dirimida pelo Juízo Arbitral, eis que decorrente do contrato de locação e não do contrato de prestação de serviço do qual o autor, ora apelante, não faz parte. Sentença parcialmente reformada, mantida, no entanto, a extinção da ação. Recurso de apelação parcialmente provido.” (Apelação nº 0000512-17.2023.8.26.0565, 34ª Câmara de Direito Privado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Des. Cristina Zucchi, j. 18/12/2024).

“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 nº 1098444-08.2024.8.26.0100, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Ayrosa, j. 03/12/2024).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para afastar a extinção do feito, determinando-se o prosseguimento da ação.

Pedro Baccarat
Relator