



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000370162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1104133-33.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SARA BROCHMANN, é apelada NELMA CRISTINA DA SILVA DOS SANTOS.

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 39387

Apelação Cível nº 1104133-33.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central

Apelante: Sara Brochmann

Apelada: Nelma Cristina Salzano

Juiz prolator: Eduardo Palma Pellegrinelli

APELAÇÃO. Locação residencial. Cumprimento de sentença arbitral. Insurgência da autora em face da sentença que declarou nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, julgando extinto o feito, sem resolução do mérito, em analogia ao artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Irresignação que prospera. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor no caso sub examine, vez que se trata de relação locatícia e, portanto, regida por legislação específica, qual seja, a Lei nº 8.245/91. Contrato de locação residencial entabulado entre as partes, do qual constou expressamente “Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral” (itens 21 e 22). Referida cláusula disposta no contrato em posição de destaque, redigida em negrito e sublinhado, e com assinatura da locatária, ora apelada, especialmente para essa cláusula, nos exatos termos do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96 - que dispõe sobre a arbitragem. Ré-locatária, maior e capaz, que em clara e livre manifestação de vontade, anuiu com os termos do contrato de locação objeto dos autos, de modo que não há que se falar em afastamento da cláusula compromissória em questão, sobretudo por se tratar de direito disponível. Inexistência de nulidade da cláusula compromissória. Sentença arbitral que produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, diante de sua natureza condenatória, constitui título executivo. Inteligência do artigo 31, da Lei nº 9.307/1996 e artigo 515, inciso VII, do Código de Processo Civil. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. **Anulação da r. sentença de primeiro grau, com o regular prosseguimento do cumprimento de sentença, é medida que se impõe. Recurso provido, nos termos da fundamentação.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por SARA

BROCHMANN contra a r. sentença de fls. 74/86 (integrada à fl. 114) que, em *cumprimento de sentença arbitral* ajuizada por NELMA CRISTINA SALZANO, ora apelada, 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*, julgando extinto o feito, sem resolução do mérito, em analogia ao artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Ao final, o magistrado de primeiro grau consignou: “*Ausentes atos constritivos, não é o caso de custas ou despesas para além das iniciais. necessárias ao ajuizamento. Ademais, descabidos honorários considerando que sequer citada a parte contrária.*”

Foram opostos embargos declaratórios por Sara Brochmann às fls. 89/104, tendo sido rejeitados (fl. 104).

Em sua apelação (fls. 117/147), a autora, em síntese, sustenta: (i) a validade da citação da ré no procedimento arbitral; (ii) violação aos limites objetivos da demanda executiva; (iii) 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*; (iv) que é inaplicável ao caso *sub examine* o Código de Defesa do Consumidor, por não se tratar de relação consumerista, de modo que não cabe falar na incidência da regra do art. 51, inciso VII, do CDC, *que considera abusiva a inserção de cláusula compromissória em contratos de consumo quando não há voluntariedade na escolha*; (v) que *é pacífica na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a inaplicabilidade do CDC às relações*

locatícias; (vi) a impossibilidade de desconstituição ou descon sideração da sentença arbitral nos autos da demanda executiva; (vii) que o art. 33 da Lei n. 9.307/1996 (Lei de Arbitragem) dispõe que, caso se verifique algum vício na sentença arbitral (o que, já se antecipe, não é a hipótese do presente caso), ela deve ser desconstituída por meio próprio, após requerimento da parte interessada, formulado no prazo decadencial previsto para tanto; (viii) que não poderia o juízo de primeiro grau negar a efetivação da decisão arbitral, muito menos de ofício; (ix) que a sentença arbitral gera coisa julgada material, tal como ocorre com a sentença judicial (art. 31 da Lei n. 9.307/1996); (x) a incompetência do juízo estatal para decidir sobre a validade da cláusula compromissória (regra da kompetenz-kompetenz); (xi) que a cláusula compromissória (itens 21 e 22 do contrato) foi celebrada em observância aos requisitos da Lei n. 9.307/1996, que dispõe sobre a arbitragem, sobretudo no que tange às exigências previstas no art. 4º, §2º, da Lei da Arbitragem; (xii) que inexist e qualquer vício a macular a cláusula compromissória presente no contrato de locação do imóvel celebrado entre as partes; e (xiii) que a revelia da parte demandada no tribunal arbitral não significa ausência de consentimento da parte com a utilização de arbitragem.

Assim, pugna pelo provimento do recurso de apelação, para que seja anulada a r. sentença, a fim de que seja admitida e processada a demanda executiva nos termos postulados na inicial.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 148/149).

Contrarrazões às fls. 166/177, pelo desprovimento do apelo.

Oposição ao julgamento virtual manifestada à fl. 184.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de primeiro grau, aqui adotado:

“Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral ajuizada por SARA BROCHMANN, REPRESENTADA PELA EMPRESA QUINTO ANDAR, contra NELMA CRISTINA DA SILVA DOS SANTOS, por meio da qual pretende a parte autora o despejo da parte requerida.

Houve intimação, à luz dos artigos 9 e 10 do Código de Processo Civil, para oportunizar manifestação sobre a validade da cláusula compromissória.

Sobreveio manifestação da parte exequente.”

Pois bem.

Respeitado o entendimento do i. magistrado sentenciante, a irresignação da apelante prospera.

Emerge da exordial que *“a autora promoveu ação arbitral, que tramitou perante a câmara ARBITRALIS sob nº de processo 00240007134379272024, cujo pedidos foram julgados procedentes, para declarar rescindido o contrato de locação e condenar a Ré a desocupar o imóvel voluntariamente, firmado no contrato 565746, do imóvel PARQUE DOM PEDRO II, NO. 1092, APTO 26, CENTRO, SÃO PAULO - SP, CEP:*

01015-070.”

A sentença arbitral foi proferida em 04/06/2024 (fls. 35/39), tendo transitado em julgado em 13/06/2024 (fls. 40/41).

Diante da resistência oferecida pela ré em desocupar o imóvel objeto do contrato de locação firmado entre as partes (fls. 12/19), a autora ingressou com o presente *cumprimento de sentença arbitral*, a fim de que fosse “*expedido mandado de notificação de prazo para a desocupação voluntária de imóvel e despejo, nos termos do art. 63 da Lei do Inquilinato, com a redação que lhe deu a lei 12.112/09.*”

De proêmio, não há que falar na aplicação da legislação consumerista *no caso sub examine*.

Isso porque, trata-se de relação locatícia e, portanto, regida por legislação específica, qual seja, a Lei nº 8.245/91 (*Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*).

No mais, emerge dos autos, que as partes firmaram “Contrato de Locação Residencial” (fls. 12/19), do qual constou expressamente “*Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral*”, redigida nos seguintes termos:

“17. 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) Arbitrato. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a

única competente para administrar todas as disputas posteriores.

18. O tribunal arbitral será composto por árbitro 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.”

É cediço, que a cláusula compromissória que elege a arbitragem como meio de solução de eventuais conflitos é dotada de absoluto caráter obrigatório. Tanto o é, que o artigo 7º, da Lei nº 9.307/1996 (que dispõe sobre a arbitragem), expressamente dispõe que “*Existindo cláusula compromissória e havendo resistência quanto à instituição da arbitragem, poderá a parte interessada requerer a citação da outra parte para comparecer em juízo a fim de lavrar-se o compromisso, designando o juiz audiência especial para tal fim.*”

Veja-se que a ré (locatária), maior e capaz, em clara e livre manifestação de vontade, anuiu com os termos do contrato de locação de fls. 12/19, de modo que não há que se falar em nulidade da cláusula compromissória em questão, sobretudo por se tratar de direito disponível.

Registre-se, ademais, que a cláusula compromissória de eleição de foro arbitral já reproduzida alhures (cláusulas 21 e 22 – fl. 16), se encontra disposta no contrato de locação em posição de destaque, redigida em negrito e sublinhado, tendo constado a ciência da locatária, ora apelada, especialmente para essa cláusula (cf. fl. 16), nos exatos termos do que

dispõe o artigo 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de Arbitragem), o que lhe confere validade e eficácia, *verbis*:

“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.”

Impende destacar, outrossim, que a teor do disposto no artigo 31, da Lei nº 9.307/1996 *“A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo”*. A executoriedade da sentença arbitral encontra-se prevista ainda no artigo 515, inciso VII, do Código de Processo Civil, *verbis*:

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

(...)

VII - a sentença arbitral;”

Não há que se falar, portanto, em nulidade da cláusula compromissória.

Nesse sentido, **já se pronunciou esta Colenda Câmara em caso análogo ao presente feito:**

“Apelação. Cumprimento de sentença arbitral. Extinção do cumprimento de sentença, sem resolução do mérito, com anulação de ofício da cláusula compromissória. Recurso da Exequente que comporta acolhimento. Contrato de locação que é regido por legislação específica (Lei. 8.245/91), sendo inaplicáveis as disposições constantes do diploma consumerista. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral que está disposta em posição de destaque e em negrito, contando inclusive com a assinatura específica do aderente, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). A contratação válida de cláusula arbitral possui força vinculante, obrigando as partes da relação jurídica a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, perante a competência atribuída ao árbitro. Título executivo judicial configurado, nos termos do art. 515, VII, do CPC. “Pacta sunt servanda” que merece ser respeitado, devendo a sentença arbitral ser cumprida. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito anulada, para prosseguimento do cumprimento de sentença. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.”

- (Apelação Cível nº 1172907-52.2023.8.26.0100; Relator(a): L.G. COSTA WAGNER; 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 24/02/2025; registro: 25/02/2025) – (grifou-se).

Ainda sobre a validade da cláusula compromissória, colham-se julgados deste E. Tribunal:

“LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. Hipótese em que o contrato foi celebrado diretamente pelos sujeitos envolvidos: locador e locatários. Quinto Andar que atuou apenas como administradora, a sequer figurar no ajuste e no polo ativo da demanda de despejo. CDC que não se aplica ao caso. Cláusula compromissória que foi expressamente prevista no ajuste, em destaque, com assinatura de ambas as partes. Vínculo locatício a encerrar direitos disponíveis. Nulidade que não se identifica na espécie, a tonar válida a adoção da via arbitral, sobretudo no interesse do polo locador. Precedentes. Ajuste que previu a possibilidade de citação eletrônica. Disposição cuja validade tem sido reconhecida por este Tribunal. Sentença anulada, a prejudicar a inclusão do feito em pauta presencial ou telepresencial. Recurso provido.” - (Apelação Cível nº 1001897-08.2024.8.26.0260; Relator(a): FERREIRA DA CRUZ; 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 25/03/2025; registro: 25/03/2025) – (grifou-se).

“EMENTA: LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. VALIDADE INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRINCÍPIO DO "PACTA SUNT

SERVANDA". EXTINÇÃO DO PROCESSO, NOS TERMOS DO ART. 485, VII DO CPC. SENTENÇA MANTIDA. Recurso de apelação improvido.

(...) No mais, com o advento da Lei nº 9.307/1996, a cláusula compromissória é provida de absoluto caráter obrigatório, ou seja, assinado um instrumento com livre manifestação de vontade que contenha tal cláusula, na superveniência de algum conflito sua solução, de forma inafastável, só pode ocorrer pela via arbitral.

A cláusula que elege a arbitragem é de tal forma absoluta que, em tendo as partes optado pela inserção da cláusula compromissória estabelecendo a arbitragem como o meio de solução de conflitos que decorram do contrato, a parte que estiver resistindo à instituição da arbitragem, poderá ser compelida, por citação, a comparecer perante o Poder Judiciário, a fim de se lavrar o compromisso (Lei nº 9.307/1996, art. 7º).

O caráter obrigatório da cláusula ainda foi enaltecido pelo art. 41 da supracitada lei, ao estabelecer que, se uma parte desrespeitar a cláusula compromissória e buscar o Poder Judiciário por meio de processo de conhecimento para resolver conflito oriundo de seu contrato, a outra parte terá direito de exigir a extinção do processo sem julgamento do mérito (art. 485, VII, do CPC), como ocorre na hipótese dos autos (fls. 42).

Desta maneira, derivando de livre manifestação de vontade

das partes, e em se tratando de direito disponível, deve esta cláusula ser respeitada, com todo o aparato de obrigatoriedade com que a lei a reveste.” - (Apelação Cível nº 1022848-55.2023.8.26.0002; Relator(a): CRISTINA ZUCCHI; 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 15/01/2024; registro: 15/01/2024) – (grifou-se).

“Apelação. Ação anulatória de contrato de locação residencial. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VII, do CPC, acolhendo a convenção de arbitragem pactuada. Recurso dos Autores. Alegação de que a cláusula de convenção de arbitragem disposta no contrato de locação é nula, devendo ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor com reconhecimento de abusividade, nos termos do art. 51, VII, do CDC, pleiteando, ainda, em caso de acolhimento do afastamento da cláusula arbitral, a declaração da rescisão contratual, bem como o afastamento da multa pela quebra de contrato e danos morais no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Recurso dos Autores que não merece prosperar. Contrato de locação que é regido por legislação específica (Lei. 8.245/91), sendo inaplicável as disposições constantes do diploma consumerista. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral que está disposta em posição de destaque e em negrito, constando inclusive com a assinatura específica do aderente, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). A contratação válida de cláusula arbitral possui força vinculante, obrigando as partes da relação

contratual a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, a competência atribuída ao árbitro. Derrogação da jurisdição estatal. “Pacta sunt servanda”. Incompetência do Poder Judiciário para dirimir a controvérsia. Demais questões levantadas em sede de recurso que ficam prejudicadas, pois confundem-se com o mérito. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito mantida. Inauguração da verba honorária sucumbencial, tendo em vista a citação da parte contrária. RECURSO DESPROVIDO.

(...) No caso em testilha, a cláusula compromissória foi efetivamente pactuada, nos exatos termos do que dispõe o artigo 4º, caput e § 2º, da Lei nº 9.307/961, não se observando qualquer lastro de abusividade no que restou avençado entre as partes, haja vista que houve assinatura de ambas as partes logo abaixo da cláusula compromissória em negrito, conforme se infere às fls. 47/48 dos autos.

Como é cediço, a sentença arbitral produz entre as partes e seus sucessores os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, uma vez dotada de força condenatória, constitui título executivo, visto que, o que se exclui pela arbitragem (Lei nº 9.307/96) não é, propriamente, o acesso à jurisdição, mas, sim, à via judicial estatal, inexistindo, portanto, qualquer afronta à inafastabilidade da jurisdição.” – (Apelação Cível nº 1011738-48.2022.8.26.0405; Relator(a): L.G. COSTA WAGNER; 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de

Osasco; j.: 31/01/2023; registro: 31/01/2023) – (grifou-se).

*“Apelação. Ação de reparação de danos materiais e morais com nulidade de cláusula contratual. Alegação de danos ao imóvel locado decorrentes de enchentes e alagamentos. Sentença de extinção da ação, com fulcro no artigo 485, VII, do CPC, em razão da existência de cláusula de convenção de arbitragem no pacto locatício entabulado entre as partes. Irresignação dos Autores que não se sustenta. **Validade da cláusula compromissória. Inteligência dos arts. 3º e 4º da Lei nº 9.307/96. Ausência de abusividade. Contrato de locação que não pode ser qualificado como de adesão, presumindo-se a possibilidade dos locatários negociarem suas cláusulas em igualdade de posição jurídica com o locador. Concordância expressa dos locatários com a cláusula compromissória, que foi livremente instituída pelas partes e seguiu todas as orientações do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96. Incompetência do Poder Judiciário para dirimir a controvérsia. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias, ressaltando-se que a intermediadora da locação, a rigor, sequer é parte legítima para responder aos termos da presente demanda, já que não é parte do contrato de locação e não pode responder pelas obrigações contratuais circunscritas aos partícipes da relação contratual. Sentença de extinção mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.”** – (Apelação Cível nº 1002844-93.2021.8.26.0704; Relator(a): L.G. COSTA WAGNER; 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 17/12/2021; registro: 17/12/2021) – (grifou-se).*

*“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. Extinção sem resolução do mérito. Recurso de apelação interposto pelo autor. **Existência de cláusula compromissória em destaque, subscrita pelo autor, prevendo a solução das controvérsias contratuais por meio de arbitragem.** Validade. Pedido expresso de extinção da demanda, formulado na contestação pela corré, em observância ao disposto no art. 337, § 5º, do Código de Processo Civil. Mantido o pronunciamento de extinção do processo sem resolução do mérito. Autor apelante que deve arcar, com exclusividade, com os encargos da sucumbência, por ter dado causa ao indevido ajuizamento da ação no Poder Judiciário. Recurso desprovido.”* - (Apelação Cível nº 1006582-37.2021.8.26.0010; Relator(a): DIMAS RUBENS FONSECA; 28ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 18/07/2023; registro: 18/07/2023) – (grifou-se).

*“Apelação. Locação. Rescisão contratual c.c. indenização por danos morais. Contrato da locação que se sujeita à legislação específica, não ao CDC. **Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral inserida em negrito e com assinatura específica do aderente. Artigo 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96.** Disposição válida e eficaz. Entendimento deste E. Tribunal de Justiça. Recursos providos.”* - (TJSP; Apelação Cível nº 1029572-83.2020.8.26.0001; Relator: WALTER EXNER; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Paulo; Data do Julgamento: 14/12/2022; Data de Registro:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

14/12/2022) – (grifou-se)

Diante das circunstâncias apresentadas, **a anulação da r. sentença de primeiro grau, com o regular prosseguimento do cumprimento de sentença**, é medida que se impõe.

Registre-se que o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações das partes, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação, para anular a sentença de fls. 74/86, nos termos constantes da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR