



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373547

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1093296-16.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GAIJE HOLDING ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA, é apelado GIORDANO PEREIRA RAMALHO (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1093296-16.2024.8.26.0100

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

Apelante: Gaije Holding Administração Patrimonial Ltda

Apelado: Giordano Pereira Ramalho

Juiz: Guilherme de Paula Nascente Nunes

Voto nº 23.668

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL – Contrato de Locação Residencial – Autor que ajuizou a ação visando o despejo determinado em sentença arbitral transitada em julgado – Sentença que declarou nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, concluindo pela inexistência de título executivo judicial a embasar a pretensão da autora e julgando extinto o feito, sem resolução do mérito, em analogia ao artigo 485, inciso VI, do CPC – Irresignação da autora / exequente – Acolhimento – Hipótese em que a relação mantida entre a Locadora e o Locatário não é de consumo, devendo se submeter as regras da Lei nº 8.245/1991 – Convenção de arbitragem regularmente estabelecida, nos termos do § 2º, do artigo 4º, da Lei nº 9.307/1996 – Eventual irregularidade ou nulidade na cláusula que estabelece a convenção de arbitragem, que deve ser reconhecida pelo próprio Juízo Arbitral, em respeito ao princípio “kompetenz-kompetenz” – Precedentes – Inexistência de nulidade na citação realizada de forma eletrônica, em sintonia com o disposto no artigo 246 do CPC – Impossibilidade de reconhecimento excepcional de nulidade pela Justiça Estadual – Sentença anulada, para determinar o regular prosseguimento do feito – Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 85/97, cujo relatório se adota, que declarou nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, inexistindo título executivo judicial a embasar a pretensão da autora, julgando extinto o feito, sem resolução do mérito, em analogia ao artigo 485, inciso VI, do CPC.

A autora ajuizou a demanda visando o cumprimento da sentença arbitral prolatada nos autos do processo nº 00240007134367262024, transitada em julgado em 16/04/2024, a fim de determinar a expedição do mandado de desocupação do réu do imóvel locado.

Irresignada com a r. sentença de extinção, a autora apelou (fls. 100/129), aduzindo que firmou contrato de locação com o réu intermediado pelo QuintoAndar, em que houve expressa pactuação de que qualquer disputa ou controvérsia seria resolvida por arbitragem, e que em razão do inadimplemento do réu ajuizou demanda arbitral, sob o nº 00240007134367262024, que foi julgada procedente para declarar a extinção da relação contratual e determinar a desocupação do imóvel. Salaria que o requerido foi regularmente citado nos autos da demanda arbitral, conforme artigo 190 da Lei nº 13.105/2015, corroborado pelo artigo 246 do CPC, sendo que em razão de sua inércia, foram aplicados os efeitos da revelia, inexistindo irregularidade no procedimento adotado, que está em consonância com as cláusulas do contrato. Afirma que a r. sentença é passível de anulação, nos termos do artigo 492 do CPC, por violação aos limites objetivos da demanda executiva, especialmente porque a apelante pretende o cumprimento das obrigações assumidas exclusivamente entre o locador e o locatário, não admitindo eventual discussão acerca da relação jurídica estabelecida com o QuintoAndar. Salaria que nos termos do artigo 33 da Lei nº 9.307/1996, não é possível em demanda executiva desconstituir ou desconsiderar os efeitos da sentença arbitral, sob pena de ofensa aos artigos 31 e 322 da referida Lei, bem como das regras do artigo 515, inciso VII, do CPC. Sustenta que nos termos do artigo 8º, parágrafo único, da Lei nº 9.307/1996, somente o Juízo Arbitral possui competência para decidir questões acerca da existência, validade e eficácia da Cláusula compromissória, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados, devendo ser observado o princípio da “kompetenz-kompetenz”. Argumenta que a relação mantida entre as partes não é de consumo, e que não tendo a empresa intermediadora participado da demanda, não é possível reconhecer eventual irregularidade em relação a intermediação por ela realizada, não se justificando o reconhecimento da invalidade da cláusula arbitral, com fundamento no CDC. Por fim, requer a anulação da r. sentença ou sua reforma, a fim de admitir o

processamento da execução.

O recurso foi processado, sem a apresentação de contrarrazões (fl. 149).

É o relatório.

O recurso, respeitado o entendimento adotado na r. sentença, comporta provimento.

Conforme bem salientado pela empresa apelante, a relação jurídica estabelecida entre a apelante, na qualidade de locadora de bem imóvel, e o apelado, na qualidade de locatário (fls. 10/16), não se submete às regras do Código de Defesa do Consumidor, eis que não caracterizadas as hipóteses previstas nos artigos 2º e 3º, do referido Codex, sendo aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991.

Assim, considerando que a discussão instaurada se refere ao descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo locatário, em especial quanto ao pontual adimplemento dos alugueres, mostra-se legítimo o ajuizamento da ação pela locatária perante o Juízo Arbitral, eis que expressamente pactuada entre as partes a eleição do Foro Arbitral para dirimir quaisquer controvérsias relativas ao contrato de locação, conforme compromisso arbitral pactuado na Cláusula 20 e 21 do Contrato de Locação em fl. 13, destacado em negrito, tal como prevê o § 2º, do artigo 4º, da Lei nº 9.307/1996.

Outrossim, em caso de eventual irregularidade ou incompetência do Juízo Arbitral, compete àquele Juízo reconhecer eventual irregularidade, em respeito ao princípio “kompetenz-kompetenz”.

Sobre o tema, anote-se o entendimento adotado pelo C. STJ:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CITAÇÃO. ATO INDISPENSÁVEL. TEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇÃO. ARGUIÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA ARBITRAL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ.

DECISÃO MANTIDA. 1. "A citação é indispensável à garantia do contraditório e da ampla defesa, sendo o vício de nulidade de citação o defeito processual mais grave no sistema processual civil brasileiro" (REsp n. 1.930.225/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 15/6/2021). Dessa forma, a falta de citação não pode ser suprida por suposta ciência da existência da ação em autos diversos. 2. "A previsão contratual de convenção de arbitragem enseja o reconhecimento da competência do Juízo arbitral para decidir com primazia sobre o Poder Judiciário as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória, sendo inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal, resultando na extinção do feito sem resolução de mérito" (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.800.832/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.) 3. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ). 4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1848457 / SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA STJ, Data do Julgamento 19/08/2024). (g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL CONFIRMADA COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E NAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A revisão do julgado recorrido exigiria o revolvimento das cláusulas pactuadas entre as partes, especialmente da cláusula décima sétima do contrato de locação, e das circunstâncias de fato pertinentes ao caso, o que não se admite em recurso especial, diante da aplicação das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte. 2. O entendimento desta Corte firmou-se 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 referentes à existência, validade

e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória" (AgInt no REsp 1.472.362/RN, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 2/10/2019). 3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1375954 / SC, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA STJ, Data do Julgamento 23/03/2020). (g.n.)

Ademais, não é possível constatar eventual irregularidade na citação realizada de forma eletrônica, que observa estritamente a regra prevista no artigo 246 do CPC, não se justificando a excepcional intervenção da Justiça Estatal, para reconhecer a invalidade do compromisso arbitral regularmente estabelecido.

Portanto, de rigor a anulação da r. sentença, para determinar o regular prosseguimento do feito, em que a apelante pretende o cumprimento de sentença proferida pelo Juízo Arbitral, devidamente transitada em julgado, nos termos do artigo 515, inciso VII, do CPC.

Em casos análogos, anote-se o entendimento adotado por esta E. Corte:

"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." (AP nº 1058396-07.2024.8.26.0100, Relatora: Ana Lucia Romanhole Martucci, Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 31/03/2025).

"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.” (AP nº 1001897-08.2024.8.26.0260, Relator: Ferreira da Cruz, Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 25/03/2025).

“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.” (AP nº 1119117-22.2024.8.26.0100, Relator: Rômolo Russo, Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 04/03/2025).

“Locação de imóvel – Cumprimento de sentença arbitral – Extinção decretada de ofício pelo juízo a quo, em razão da inserção da cláusula compromissória em contrato de adesão – Impossibilidade - Declaração de nulidade da arbitragem depende de requerimento do interessado (Lei 9.307/96, art. 33) – Parte executada que não se manifestou no juízo arbitral e, tampouco, ingressou neste juízo estadual com a demanda correspondente – Parágrafo 5º do artigo 337 do Código de Processo Civil que veda expressamente o conhecimento de ofício da convenção de arbitragem e da incompetência relativa - Instrumento contratual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

firmado entre duas pessoas físicas, estando a parte locadora apenas representada pelo QuintoAndar – Não configuração de contrato de adesão imposto à parte locatária – Extinção afastada – Provimento do apelo.” (AP nº 1002480-90.2024.8.26.0260, Relator: Vianna Cotrim, Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 20/02/2025).

Isto posto, **DA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator