



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000390814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002575-57.2023.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALICE MAESTRE DE SOUZA, são apelados JULIANA SOARES DE FREITAS, FELIPE BORGES LEAL, MICHELE SOARES DE FREITAS e ANA MARIA SOARES RODRIGUES.

ACORDAM, em 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 23 de abril de 2025

PAULO ALONSO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 3.846

Apelação nº 1002575-57.2023.8.26.0260

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

Apelante: Alice Maestre de Souza (autora)

Apelados: Juliana Soares de Freitas, Ana Maria Soares Rodrigues, Felipe Borges Leal e Michele Soares de Freitas.

Juiz(a) prolator(a): Guilherme de Paula Nascente Nunes

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA VÁLIDA. PRETENSÃO PROCEDENTE.

1. Ação julgada improcedente em primeira instância.
2. Recurso da autora provido para anular a sentença e determinar o prosseguimento do cumprimento de sentença.
3. Cláusula compromissória válida. Inteligência dos arts. 3º e 4º, da Lei nº 9.307/96. Considerando que a relação locatícia imobiliária não está sujeita ao Código de Defesa do Consumidor (CDC), conforme consolidado na jurisprudência. Cláusula compromissória redigida de forma destacada no contrato, e assinada pelos locatários.
4. Reexame da questão pelo Poder Judiciário circunscrito aos vícios formais, previstos no rol taxativo do art. 32, da Lei de Arbitragem. Inexistência de nulidade.
5. Recurso da autora provido. Sentença anulada.

Apelação interposta pela autora contra a r. sentença de fls. 126/130, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o incidente de cumprimento de sentença arbitral (fundada em contrato de locação), estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

“Diante disso, ACOLHO a impugnação ao cumprimento de sentença, declarando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nula a sentença arbitral aqui executada, determinando-se a revogação da ordem liminar de despejo e recolhimento do mandado caso já expedido.

Consequentemente, com fundamento no art. 485, inciso IV, do CPC, EXTINGO a presente feito.

Em decorrência da sucumbência, deverá a parte exequente responder pelas custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em R\$ 3.000,00”.

Recurso da autora sustentando, *em síntese*, que a sentença analisou as relações entre o *QuintoAndar* e os usuários da plataforma, *mas*, no caso dos autos, a própria locadora é a autora, em face do que pede a nulidade da sentença. *Sustenta* que a cláusula compromissória só pode ser revista conforme os termos do art. 32 e 33 da Lei nº 9.307/1996, o que não ocorreu na hipótese, e foi assinada por pessoas maiores, capazes e sem qualquer *vício de consentimento*. *Pede* a anulação da r. sentença para prosseguimento do cumprimento de sentença (fls. 171/199).

Sem contrarrazões.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 200/201).

Pedido de sustentação oral (fls. 241).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Respeitado o entendimento do n. magistrado, voto pela reforma da r. sentença de fls. 126/130, para determinar o prosseguimento do incidente de cumprimento da sentença arbitral.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. A autora celebrou contrato de locação de imóvel residencial com os réus, com intermediação da empresa “Quinto Andar”, com cláusula compromissória de arbitragem (fls. 64/71).

Em decorrência do não pagamento de aluguéis e acessórios da locação, a autora e locadora Alice requereu a instauração do procedimento de arbitragem, no qual foi proferida sentença de procedência dos pedidos (fls. 43/51).

2.2. Iniciado o cumprimento da sentença arbitral (fls. 1/9), foi acolhida a impugnação ao cumprimento de sentença, declarando nula a sentença arbitral, revogando a ordem liminar de despejo (fls. 126/130), com o que a requerente não se conforma: **Com razão.**

3. Da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

3.1. A lide tem por objeto contrato de locação, que não configura relação de consumo e, em consequência, não se aplica o Código de Defesa do Consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

3.2. De acordo com o entendimento predominante na jurisprudência, a relação locatícia imobiliária não se submete à Lei nº 8.078/90, por ser regulamentada por norma específica. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO FIADOR. CONTRATO DE FIANÇA. PRORROGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. "A melhor interpretação do § 2º do art. 99 do CPC/2015 é no sentido de que deve o juiz, apenas diante da dúvida ou da insuficiência dos elementos apresentados pelo requerente, intimá-lo antes de indeferir o pedido, a fim de possibilitar a devida comprovação do preenchimento dos pressupostos para a concessão da gratuidade de justiça" (REsp 2.001.930/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/2/2023, DJe de 10/3/2023).

2. Nos termos do art. 62, I e II, da Lei 8.245/91, o fiador é parte legítima para constar no polo passivo de demanda na qual se cumulam os pedidos de despejo e de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação.

3. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei 8.245/91. Precedentes.

4. Nos termos da compreensão pacificada do STJ, nos contratos de locação predial urbana, à luz do art. 39 da Lei do Inquilinato, dá-se a prorrogação da

fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, sem necessidade de anuência do fiador, salvo expressa disposição contratual em contrário. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. *Agravo interno provido para conhecer dos agravos e negar provimento aos recursos especiais (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.227.091/PR, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.) (destaquei).*

4. Da validade da sentença arbitral:

4.1. Pretende a autora a *anulação da r. sentença de fls. 126/130, que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença, declarando nula a sentença arbitral executada, e revogando a liminar de despejo* (fls. 129/130).

4.2. *De início*, antecipa-se que a questão relativa à validade da cláusula compromissória deveria ter sido submetida ao próprio Tribunal Arbitral no qual foi instituído o procedimento, o que, analisando o teor da sentença de fls. 43/51, não ocorreu.

4.3. De todo modo, verifica-se que o contrato de locação objeto da ação contém *cláusula compromissória expressa, destacada* e foi *livremente pactuada entre as partes* (fls. 67), nos termos previstos no art. 4º, *caput*, e § 1º, da Lei nº 9.307/96, que dispõe sobre a arbitragem, não se observando qualquer indício de abusividade no que foi ajustado entre os litigantes.

4.4. Além disso, a *lei de arbitragem* confere à sentença



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

arbitral validade e eficácia desde a sua prolação, produzindo os mesmos efeitos da sentença judicial (art. 46), de modo que somente pode ser revista *excepcionalmente* pelo Poder Judiciário nas hipóteses de nulidade previstas no art. 32 de referida norma, a saber:

Art. 32: É nula a sentença arbitral se:

I - for nula a convenção de arbitragem;

II - emanou de quem não podia ser árbitro;

III - não contiver os requisitos do art. 26 desta Lei;

IV - for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem;

VI - comprovado que foi proferida por prevaricação, concussão ou corrupção passiva;

VII - proferida fora do prazo, respeitado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei;

VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei.

4.5. No caso dos autos, o fato de o processo tramitar à revelia dos demandados não inverte a questão, uma vez que observada citação conforme contrato de locação, *cláusula 20, item 20.2* (fls. 68):

20. Comunicações: *as Partes estão cientes e de acordo que devem sempre manter o cadastro atualizado (telefone, email, endereço, etc.) na Plataforma da Administradora.*

20.1. Alteração de dados: *caso haja mudança de meios de contato sem a devida*

atualização na Plataforma, todas as comunicações enviadas para os contatos que as Partes forneceram serão consideradas válidas.

20.2. 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.*

Competia aos requeridos comunicar eventual mudança de endereço, do que não se desincumbiram.

4.6. Diante deste quadro, verifica-se que o árbitro decidiu nos limites do pedido e do contrato celebrado de comum acordo entre as partes, e não há qualquer lastro de violação dos permissivos de anulação da sentença arbitral, que deu adequada solução à controvérsia com base nos elementos probatórios constantes daquele procedimento de arbitragem, daí porque as razões manifestadas no recurso constituem mero inconformismo com a decisão que lhe foi desfavorável.

4.7. Observa-se, no entanto, que *Felipe Borges Leal* (requerido), não foi encontrado (fls. 98).

5. Precedentes:

Oportuno destacar que em casos análogos assim já decidiu este Tribunal e *esta* Câmara:

APELAÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL – RECURSO DO EXEQUENTE – R. SENTENÇA QUE DECRETOU A NULIDADE, DE OFÍCIO, DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E DO PROCEDIMENTO ARBITRAL – ERRO DE PROCEDIMENTO – CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE – REJEIÇÃO – RELAÇÃO ESTRITAMENTE PARTICULAR – EXEQUENTE QUE FIGURA COMO LOCADOR – INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – COMPETÊNCIA PRIVATIVA DO I. JUÍZO ARBITRAL PARA DEFINIR A EXISTÊNCIA, VALIDADE E EFICÁCIA DA CLÁUSULA – PRINCÍPIO DA KOMPETENZ-KOMPETENZ – ENTENDIMENTO PACÍFICO DO C. STJ – IMPOSSIBILIDADE DE ATUAÇÃO DE OFÍCIO – DIREITO SUBMETIDO À DECADÊNCIA – NECESSIDADE DE PROVOCAÇÃO PELO LOCATÁRIO DENTRO DO PRAZO PREVISTO NA LEI DE ARBITRAGEM – NULIDADE DA R. SENTENÇA – RETOMADA DO PROCESSO – RECURSO PROVIDO 1 – O contrato não é regido pelo Código de Defesa do Consumidor, e, em relação às partes (exequente e executado), não pode ser tido por contrato de adesão, dada a distinção entre o vínculo locador e intermediária (Quinto Andar) e locador e locatária, este, sim, o contrato sob exame. 2 – Na condição de relação estritamente particular, não é possível avaliar eventual abusividade na inserção de cláusula compromissória sob a ótica consumerista, mormente quando quem a alega é o locador, figura assentada em posição privilegiada na relação locador x locatária. 3 – De todo modo, a competência para aferir os três planos negociais (existência, validade e eficácia) atinentes à cláusula compromissória é do i. Juízo Arbitral, obstando que se avalie, definitivamente, a suposta abusividade dessa cláusula. Princípio da kompetenz-kompetenz. Entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça. 4 – Para finalizar, não poderia o i. Juízo a quo ter agido de ofício e declarado a nulidade da cláusula compromissória e do procedimento arbitral, visto que a lei impõe um prazo decadencial à parte que se sinta prejudicada, evidenciando a natureza estritamente particular do direito declaratório e impossibilitando a atuação sem provocação prévia, sob pena de suprir eventual inércia do particular. RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1002421-05.2024.8.26.0260;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Relator (a): **Maria Lúcia Pizzotti**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025).

*RECURSO DE APELAÇÃO – Cumprimento de sentença arbitral – Sentença que acolheu a impugnação do executado por reconhecer a nulidade do procedimento arbitral e considerar nula a cláusula compromissória – Contrato de locação – Relação locatícia que não pode ser considerada relação de consumo – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – Procedimento arbitral que observou os requisitos da Lei 9.307/1996 – Notificação de instauração do procedimento devidamente enviada ao executado, por e-mail, SMS e WhatsApp, nos termos do contrato – Notificação válida – Anuência expressa dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral – Cláusula que está descrita em negrito, contando com assinatura específica dos contratantes, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 – Ausência de erros ou nulidades – Validade da sentença arbitral - Sentença da origem reformada - Recurso de apelação provido para anular a sentença recorrida e determinar o retorno dos autos à Vara de origem para regular prosseguimento – Precedentes desta E. Corte - Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1135774-39.2024.8.26.0100; Relator (a): **Ana Luiza Villa Nova**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025).*

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para anular a r. sentença, determinando o retorno dos autos à vara de origem, nos termos da fundamentação, *observando-se que deste procedimento o requerido Felipe Borges Leal não foi encontrado para citação (fls. 98).*

PAULO ALONSO

Relator