



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000393846

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1153378-47.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEONILDE CRISTINA ALVES PEREIRA, são apelados TAISSA FERNANDES e AMANDA MILANO DA SILVA.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 24 de abril de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 28.059

Apelação nº 1153378-47.2023.8.26.0100

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

Apelante: Leonilde Cristina Alves Pereira

Apeladas: Amanda Milano da Silva e Taissa Fernandes

LOCAÇÃO – Imóvel residencial – Cumprimento de sentença arbitral – Apelação interposta contra sentença que, à míngua de impugnação ao cumprimento de sentença, declarou a nulidade de cláusula compromissória constante de contrato de locação de imóvel residencial, bem como a nulidade de procedimento arbitral, julgando extinto incidente de cumprimento de sentença, sob o fundamento de que inexistente título executivo judicial, nos termos do art. 515, VII, do Código de Processo Civil, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil – Impossibilidade de se cogitar de relação de consumo entre os contratantes, nos moldes do que preceitua a Lei nº 8.078/90 – Relação locatícia regida pela Lei nº 8.245/91 – Ausência de apresentação de impugnação ao cumprimento de sentença, por parte das rés, nos moldes do art. 525 do Código de Processo Civil – Impossibilidade de se falar em nulidade, de pleno direito, nos termos do art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor, ou em violação ao disposto no art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96 – Precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo – Declaração de nulidade da sentença e determinação de regular prosseguimento do incidente de cumprimento de sentença arbitral, em seus ulteriores termos – Sentença anulada – Recurso provido, com determinação.

Trata-se de apelação interposto contra a sentença de fls. 212/224, integrada pela decisão de fls. 229, que, à míngua de impugnação ao cumprimento de sentença, declarou, de ofício, a nulidade de cláusula compromissória constante de contrato de locação de imóvel residencial e, conseqüentemente, a nulidade de procedimento arbitral, julgando extinto incidente de cumprimento de sentença, sob o fundamento de que inexistente título executivo judicial, nos termos do art. 515, VII, do Código de Processo Civil,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, e condenado a autora ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, fixados em R\$ 7.500,00.

Inconformada, apela a autora, alegando, preliminarmente, nulidade da sentença recorrida, por violação aos limites objetivos da demanda executiva. Em relação ao mérito, aduz, em suma, desimpedido exercício do direito de defesa, por parte das rés, impossibilidade de desconstituição ou desconsideração da sentença arbitral, nos autos de demanda executiva, incompetência do juízo estatal para decidir sobre a validade da cláusula compromissória, invocando a regra da “kompetenz-kompetenz”, validade da cláusula compromissória, em contrato de locação, necessidade de “distinguishing” entre o caso em exame e o precedente jurisprudencial referido na fundamentação do julgado (Recurso Especial nº 1.481.644/SP) e, finalmente, que é caso de condenação das rés nas verbas sucumbenciais ou, quando menos, de redução dos honorários advocatícios arbitrados pelo juiz da causa, em ofensa ao disposto no art. 85, § 2º, do Código de Processo civil, visto que superiores a 20% do valor da causa. Requer, ao final, o provimento do apelo, a fim de que: *(i) seja a sentença invalidada, determinando-se que seja proferido novo julgamento com a análise da relação jurídica e das postulações que efetivamente compõem o objeto litigioso, observando-se seus limites objetivos; (ii) seja reformada a sentença, a fim de que seja admitida e processada a demanda executiva e determinado o prosseguimento do feito com expedição do mandado de despejo coercitivo; (iii) caso o recurso seja integralmente provido, que seja determinada a inversão do ônus sucumbencial em favor da apelante, devendo o apelado ser condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em respeito ao disposto no Art. 85, §2º e §11º do CPC/15; (iv) Subsidiariamente, caso o recurso seja parcialmente provido, requer a reforma da r. sentença de primeiro grau para que a condenação em honorários de sucumbência respeite o patamar máximo previsto no Art. 85, §2º do CPC/15, de modo que eventuais honorários sucumbenciais sejam fixados em patamar inferior à 20% do valor da causa (fls. 273/274).*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Insurge-se a autora contra sentença que encerra a seguinte fundamentação:

(...) *Entendo ser o caso de declarar a nulidade da cláusula compromissória de ofício e, por consequência, de todo procedimento arbitral instaurado, pelas razões adiante expostas. I - DA POSSIBILIDADE EXCEPCIONAL DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA E DO PROCEDIMENTO ARBITRAL DE OFÍCIO* De início, não se ignora a excepcionalidade com que a declaração de nulidade de cláusula compromissória e, por consequência, do procedimento arbitral pode e deve ser feita de ofício. A leitura de todo microssistema relacionado à arbitragem e à convivência harmônica do conceito de Justiça Multiportas resulta na conclusão inevitável e necessária de que se privilegia a segurança jurídica e a autonomia do Tribunal Arbitral para decidir não só sobre sua competência, mas também sobre existência de nulidades que maculem sua própria constituição casuística. Para o equilíbrio dinâmico do exercício das jurisdições estatal e arbitral, primordial que não haja intervenção indevida deste naquele, e vice-versa. Daí a regra de que um procedimento arbitral só possa ser anulado mediante provocação da parte interessada, por meio de ação anulatória ou impugnação em cumprimento de sentença arbitral. Contudo, situações excepcionais justificam a intervenção judicial de ofício, o que não é novidade na jurisprudência, apesar da cautela que se exige para esse reconhecimento. Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça reiteradamente que “2. O juiz pode examinar a alegação de nulidade da cláusula arbitral por descumprimento dos requisitos previstos no art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/96, sem que isso implique violação do princípio da Kompetenz-kompetenz. Precedentes.” (AgInt no REsp n. 2.033.490/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024; REsp n. 1.602.076/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

15/9/2016, DJe de 30/9/2016.) E, caso se conclua pela invalidade da cláusula compromissória, é possível a decretação de sua nulidade de ofício e, por arrastamento, de todo procedimento arbitral instaurado a partir dessa nulidade, o que se traduz na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça como tal possibilidade "independentemente do estado do procedimento arbitral": AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. REQUISITOS DE VALIDADE (ART. 4º, § 2º, DA LEI Nº 9.307/96). ILEGALIDADE EVIDENTE. ANÁLISE PELO PODER JUDICIÁRIO. POSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. PRECEDENTES DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. 1. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "cabe ao Poder Judiciário, nos casos em que *prima facie* é identificado um compromisso arbitral 'patológico', i.e., claramente ilegal, declarar a nulidade dessa cláusula" (REsp 1.803.752/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/2/2020, DJe 24/4/2020). 2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ). 3. Nos casos de contrato de adesão, o "magistrado pode analisar a alegação de ineficácia da cláusula compromissória por descumprimento da formalidade do art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996, independentemente do estado do procedimento arbitral. Precedente: REsp 1.602.076/SP, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/9/2016, DJe 30/9/2016" (AgInt no AgInt no REsp 1.431.391/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/4/2020, DJe 24/4/2020). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.024.123/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022 grifou-se.) E outra conclusão não seria possível nos casos em que identificado vício de vontade da própria cláusula ou da inobservância de garantias constitucionais elementares no curso do procedimento arbitral, a macular todos os desdobramentos subsequentes, à analogia da existência de vícios transrescisórios do procedimento estatal. Nesses casos, caso não houvesse intervenção judicial de ofício, estar-se-ia fechando os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

olhos à violação do princípio do acesso à justiça (art. 5º, inc. XXXV da Constituição Federal), como se tornará mais evidente adiante. Inclusive em razão desse raciocínio, descabida qualquer alegação de decadência. Dessa forma, inexistente ilegalidade procedimental na decisão que reconhece a nulidade de ofício da cláusula compromissória e do respectivo procedimento arbitral, desde que devidamente fundamentada, conforme segue. II DA INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO PRINCÍPIO DA "KOMPETENZ-KOMPETENZ". Por consequência lógica do que acima afirmado evitando-se, porém, qualquer alegação de omissão, entende-se inaplicável ao presente caso o princípio da kompetenz-kompetenz. Nesse ponto, necessário que seja feito distinguishing em relação ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "a convenção de arbitragem prevista contratualmente afasta a jurisdição estatal, impondo ao árbitro o poder-dever de decidir as questões decorrentes do contrato, além da própria existência, validade e eficácia da cláusula compromissória" (REsp 1.597.658-SP, J.: 18-05-2017). Isso porque a questão posta a julgamento no presente feito antecede a própria discussão sobre a competência, esbarrando no princípio constitucional da inafastabilidade de jurisdição e no direito de acesso à justiça. De se notar que não se está a tratar de incapacidade financeira superveniente da parte autora para arcar com os custos da arbitragem, mas sim de situação de vulnerabilidade financeira e informacional no que diz respeito à aceitação da cláusula arbitral desde a própria formação do contrato. Está-se diante, portanto, de clara imposição abusiva de convenção de arbitragem, em desfavor de parte vulnerável, o que justifica, perante o Superior Tribunal de Justiça e conforme os entendimentos acima ressaltados, a mitigação do princípio da competência-competência, permitindo-se que o próprio Judiciário conheça a matéria, inclusive de ofício. Especificamente sobre a discussão presente, esse entendimento também já foi largamente adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. Ação declaratória de nulidade de cláusula arbitral. Rejeição de preliminar de incompetência do juízo. Cláusula de eleição de juízo arbitral. Determinação de suspensão do procedimento arbitral. Insurgência da ré. - Relação de consumo. Cláusula compromissória de arbitragem inserida no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

contrato de locação celebrado entre locadora e locatária. Inaplicabilidade no caso concreto. Utilização compulsória de arbitragem. Art. 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor. Ciência inequívoca da consumidora não comprovada. Art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96. Competência do juízo de origem para analisar o mérito do litígio. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207111-80.2024.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 25/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024) AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença que extinguiu a demanda sem julgamento do mérito, com fundamento no art. 485, VII, do CPC. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. Demanda que versa acerca da negativação indevida da autora por conta de débito discutido em ação judicial. Inaplicabilidade do contrato de locação. Ademais, relação travada entre as partes que se submete ao CDC, uma vez que a ré prestou serviços de intermediação de locação de bem imóvel. Nula a cláusula compromissória que torna compulsória a solução do conflito pelo Juízo Arbitral em contrato envolvendo relação de consumo. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. Negativação do nome da requerente junto a órgãos de proteção ao crédito. Dívida que já havia sido declarada inexigível em demanda anterior, tendo a ré reiterado sua conduta indevida. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Danos morais advindos que dispensam prova do efetivo prejuízo (dano in re ipsa). Montante da indenização fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), à luz dos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade e das circunstâncias do caso concreto. Recurso provido para anular a r. sentença e julgar procedente o pedido inicial. (TJSP; Apelação Cível 1015773-69.2022.8.26.0011; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024) APELAÇÕES Locação de imóvel com intermediação de prestadora de serviços em plataforma digital Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais Sentença de procedência Apelos do locador e da locatária Incompetência do Juízo em razão de instituição de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

convenção de arbitragem Rejeição Causa de natureza consumerista, em razão da intervenção de pessoa jurídica cuja atuação a qualifica como fornecedora para fins de incidência do CDC Nulidade da compulsoriedade da arbitragem Artigo 51, inciso VII, do CDC Precedentes deste E. TJSP Não cabimento da alegação de inadimplemento da obrigação da locatária em transferir as contas de consumo para seu nome Peculiaridades do caso concreto, em que havia erro no número de instalação dos pontos de consumo nas diversas casas que compõem o imóvel, o que impossibilitou o cumprimento da obrigação pela parte locatária Inscrição do nome da autora no cadastro de inadimplentes por dívidas inexigíveis Dano moral configurado Situação por que passou a locatária que ultrapassa o mero aborrecimento Inalterabilidade do valor da indenização, que contempla os critérios legais e se afigura justa e adequada às circunstâncias do caso concreto Honorários advocatícios de sucumbência majorados Sentença mantida Recursos IMPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1009618-05.2021.8.26.0005; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023) Agravo de Instrumento. Contrato de adesão. Convenção de arbitragem. Ação de rescisão contratual c./c. danos materiais e morais. Decisão agravada que reconheceu como válida cláusula arbitral, determinando o cancelamento da distribuição do feito. Pleito recursal alegando que em janeiro de 2023 locou um imóvel residencial de propriedade da locadora Viviane Cristiane de Abreu Tomé por meio da plataforma digital "Quinto Andar", ambas rés e Agravadas no presente recurso. Aduz, outrossim, que na vigência do contrato de locação, "passou a sofrer diversos transtornos em razão da má conservação da infraestrutura do imóvel locado, que passou a apresentar graves problemas comprometendo a habitualidade do imóvel". Sustenta, ainda, que o contrato de locação celebrado com a sociedade "Quinto Andar", ora Agravada, é um contrato de adesão regido pelo Código de Defesa do Consumidor, de modo que é nula de pleno direito a cláusula que determina a compulsoriedade do uso da arbitragem. Argumentos que merecem prosperar. Contrato de adesão. Abusividade da imposição do juízo arbitral a parte vulnerável. Direito de acionar a justiça estatal. Precedentes do C. STJ e deste E.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

TJSP. Decisão reformada. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2084761-27.2023.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023). III DOS MOTIVOS IDENTIFICADORES DA PATOLOGIA DA CLÁUSULA E DO PROCEDIMENTO ARBITRAL INSTAURADO As Varas Empresariais da Capital, ao assim decidirem, alteram seu entendimento sobre o tema, na medida em que, com o passar do tempo, foi permitida uma análise mais aprofundada sobre a dinâmica contratual proposta pela parte requerida, tanto quanto à natureza da relação jurídica de direito material quanto no que concerne ao procedimento arbitral efetivado. Isso porque, com a reiteração do ajuizamento de cumprimentos de sentença arbitrais (que são numericamente bastante relevantes diariamente perante estes Juízos), notadamente visando ao despejo, pôde-se identificar que (i) os procedimentos arbitrais são sempre sediados em pouquíssimos Tribunais Arbitrais, em revezamento; (ii) a esmagadora maioria dos procedimentos é levado a cabo à revelia do “locatário”, citado por meio eletrônico; (iii) não se identifica, pelas cópias acostadas, qualquer chance comprovada e válida de purga da mora de eventual débito locatício, direito em tese conferido também mediante essa citação eletrônica, com a qual o “locatário” teria concordado; (iv) todo procedimento se dá de maneira igualmente online. Além disso, é fundamental apontar que a intermediária é responsável por redigir os contratos (que são de adesão) e indicar previamente as câmaras arbitrais, com quem tem intensa relação anterior, câmaras essas que provavelmente têm dependência econômica. Não bastasse isso, no procedimento arbitral, a empresa atua perante as referidas câmaras, representando o locador. Diante desse cenário, aferido pela repetição dos casos, tem-se um problema patológico que é o receio da inexistência de independência e imparcialidade dos procedimentos arbitrais, diante do serviço prestado à encomenda da parte requerida, e da inexistência de contraditório efetivo nos procedimentos a afastar esse risco. Com isso, não se está afirmando, categoricamente, que inexista independência ou imparcialidade dos Tribunais Arbitrais utilizados, mas que há risco desse comprometimento, diante da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

utilização no interesse da parte requerida, sem participação manifesta da parte adversa. A partir dessa constatação, buscou-se compreender melhor a relação jurídica de direito material subjacente, a qual, se em primeiro momento aparenta ser qualificada como contrato de locação, em análise mais aprofundada e à luz do próprio mérito inventivo do modelo de negócio proposto pela parte requerida, tem-se que não há subsunção fática à tipagem abstrata da relação locatícia conforme descreve a Lei n. 8245/91, o que permite a conclusão jurídica mais apurada pela existência de relação de consumo entre os contratantes. Com efeito, a cláusula compromissória teria sido inserida no contrato de locação celebrado, 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) ACORDIA, ou (c) Arbitranet. 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, de vendo 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 Fosse um contrato típico de locação, poder-se-ia falar em autonomia da vontade, ausência de relação de consumo e prevalência da cláusula arbitral. Contudo, o contexto das contratações tal como a do presente caso é diverso. Toda a contratação é intermediada pela empresa patrocinante, que aproxima as partes, elabora o contrato, bem como representa o locador em Juízo e fora dele para todos os fins. Com seu diferencial tecnológico oferecido no mercado de consumo, a empresa assume o verdadeiro protagonismo como agente negociador. A personalidade das relações entre locador e locatário cede espaço à tecnologia e à impessoalidade, tanto que ela assume todos os riscos do locador e sequer permite que haja contato direto entre locador e locatário, qualquer que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

seja o problema que surja no decorrer da relação contratual: toda a negociação é feita por intermediação, à distância e por meio de recursos tecnológicos, assim como são as ulteriores comunicações necessárias ao longo de toda a relação existente. Com isso, não há que se falar em um contrato tradicional de locação em que inaplicáveis às normas do Código de Defesa do Consumidor precipuamente porque o locatário é atendido integralmente pela intermediária, no exercício de sua empresa de administração e intermediação pelo uso da tecnologia, serviço que predomina sobre a própria locação. É dizer, no exercício da empresa da representante, o imóvel locado passa a ser um acessório, e não o objeto principal. Tanto isso é verdade que são infundáveis as opções de imóveis na plataforma ofertada no mercado de consumo, em contratação que se propõe célere, ágil e não burocrática diante da gama de opções existentes. O enfoque de sua operação é a tecnologia aplicada às relações locatícias, peculiaridade que exige do direito a flexibilização quanto aos tipos contratuais a que se pretende enquadrar a relação jurídica apresentada. Retomando a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça quanto à não incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias, com acerto assim se entende na medida em que a locação possui lei própria regente, assim também porque locador e locatário não se amoldam ao conceito de fornecedor e consumidor dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor: LOCAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. MULTA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. I - As relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, falta-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável no que se refere à multa pelo atraso no pagamento de aluguéis. II - Em caso de decisão condenatória, os honorários advocatícios devem ser fixados com base na regra do art. 20, parágrafo 3º, do CPC, e não sobre o valor da causa, cabendo ao magistrado unicamente definir o percentual dentro dos parâmetros ali estabelecidos. Recurso provido. (REsp n. 262.620/RS, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, julgado em 13/9/2000, DJ de 2/10/2000, p. 182.) Assim vem sendo afirmado desde 1998 até os dias atuais. As peculiaridades, aqui, reforçam esse entendimento, porém reconhecendo que pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

atuação da empresa intermediária, que assume protagonismo, passa a haver fornecimento de serviços de oferta de imóveis irrestritamente no mercado de consumo, sendo o possuidor do imóvel mero coadjuvante, amoldando-se as partes aos conceitos de fornecedor e consumidor. As contratações são, assim, instantâneas, sem que o simples negrito na cláusula arbitral ou assinatura aposta ao seu lado possa garantir o pleno consentimento informado sobre o que ela representa, sendo manifesta a vulnerabilidade típica das relações de consumo dos “locatários”. Com essas premissas, e assim entendendo pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento, entende-se pela nulidade da cláusula arbitral. Isso porque, como já dito, embora destacada no contrato de consumo, a cláusula impôs, de forma prévia, a arbitragem como o único método de solução de eventuais futuras demandas, o que configura, de modo disfarçado, sua compulsoriedade, vedada por força do art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor: Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem; Some-se a isso haver manifesta violação ao art. 4, §2º da Lei de Arbitragem, pois, não houve vontade do aderente pela utilização da arbitragem. Pelo contrário, constata-se a revelia naquele procedimento, o que era evidente diante da vulnerabilidade e consequente inexistência de entendimento do que a cláusula compromissória representava. Em verdade, mesmo que se entenda pela inexistência de relação de consumo, ainda assim há nulidade da cláusula compromissória, em razão de ser o contrato celebrado entre as partes, inequivocadamente, um contrato de adesão. Vale lembrar que: “o contrato de adesão caracteriza-se por permitir que seu conteúdo seja pré-construído por uma das partes, elimina a livre discussão que precede normalmente a formação dos contratos (...); uma das partes tem que aceitar, em bloco, as cláusulas estabelecidas pela outra, aderindo a uma situação contratual que encontra definida em todos os seus termos. O consentimento manifesta-se como simples adesão a conteúdo preestabelecido da relação jurídica” (Orlando Gomes, In “Contratos”, Forense, 26 ed., p. 128). Considerando as cláusulas pré-moldadas pela intermediária, sem qualquer possibilidade de alteração por parte dos aderentes, que sequer possuem contato



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

direto a viabilizar negociações, confirma-se a natureza de contrato de adesão. E frise-se: a adesão é da intermediária perante os demais contratantes, reforçando o pouco destaque assumido por locador e locatário, a confirmar a desconfiguração da tipicidade do contrato locatício tradicionalmente pensado. Mais do que isso, a intermediária se imiscui à totalidade na posição de locador, o qual tem papel de figurante, que apenas cede a posse sobre o imóvel próprio, porém que em nada mais atua na interface com o locatário. A partir disso, uma leitura inicial do artigo 4, §2º da Lei de Arbitragem indicaria a existência de condição alternativa, no contexto dos contratos de adesões, a fim de garantir a validade da cláusula compromissória: “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.”. A melhor doutrina, por sua vez, entende de forma diversa, enfatizando a imprescindibilidade de se observar a primeira condição para garantir a validade da cláusula, notadamente em contratos de adesão em que haja vulnerabilidade de uma parte, diante de sua disparidade econômica e informacional perante aquela adversa: “São duas as hipóteses com que lida o parágrafo: a primeira determina que a eficácia da cláusula fica condicionada à iniciativa do aderente; a segunda prevê que a cláusula será eficaz desde que haja expressa concordância do oblato, concordância que será manifestada por escrito em documento que se reporte ao contrato a que se refere a cláusula ou então por meio do destaque da cláusula no contrato, com visto especial. A primeira hipótese contém fórmula que efetivamente protege o contratante mais fraco, pois a inclusão da cláusula no contrato, por imposição do polícitante, não conduzirá necessariamente à solução arbitral de futuro e eventual litígio: bastará que o aderente prefira a via judicial para que não se instaure a arbitragem. Decorre daí que só o polícitante estará vinculado pela cláusula, pois querendo o oblato ver solucionado conflito de interesse pela via arbitra, dará início ao procedimento, contra o que não poderá opor-se o contratante economicamente mais forte; e não querendo optar pela via arbitral, bastará ao oblato propor demanda judicial, contra o que também não poderá opor-se o polícitante (...). A segunda hipótese lançada no § 2º decorre de subemenda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

apresentada na Câmara dos Deputados. Por meio dela, objetivava-se aumentar a garantia do oblato contra eventuais abusos do policiente. O resultado obtido como acréscimo, porém, foi exatamente o contrário do que queria o legislador (...). É fácil perceber que este segundo critério adotado pelo legislador não traz garantia alguma para o oblato, que continuará sujeito à vontade do contratante mais forte” (Carlos Alberto Carmona, In “Arbitragem e Processo”, 4ª ed., Atlas, pp. 127/128 grifou-se). Dessa forma, mesmo supostamente ausente a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a efetiva proteção da parte vulnerável em contrato de adesão pressupõe necessariamente que haja iniciativa de instituir a arbitragem ou anuir expressamente a ela após a instituição, o que não se verifica no caso em comento. E nem se alegue que a revelia perante o Tribunal arbitral implicou aquiescência com a arbitragem. Pelo contrário, representou justamente a ausência de consentimento informado sobre a realidade jurídica a que submetida a parte quando da adesão ao contrato. Interpretação diversa feriria a necessária restrição de qualquer entendimento contrário à parte aderente (art. 423 do Código Civil). Pior: a aderência transborda a formação inicial do contrato para seguir a todo restante do procedimento, pois se o “locatário” não compreende a vinculação à arbitragem no momento inicial da contratação, segue sem entender a notificação online recebida para purga da mora ou para manifestar sua defesa, aprofundando o abismo da lacuna informacional existente. E toda essa lógica vai de encontro à manifesta proteção cogente trazida pela Lei n. 8.245/91, que privilegia, à importância do direito à moradia, visando a que ele não seja tratado como algo descartável, a chance concreta de purga da mora, o que parece que vem sendo garantido no procedimento arbitral apenas artificialmente. Com mais razão, sendo a pretensão de despejo. O Superior Tribunal de Justiça já se posicionou no sentido de que, mesmo com cláusula compromissória válida, o despejo deve ser apreciado pela Justiça Estatal, diante da peculiaridade procedimental e sua natureza executiva ínsita: RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECEENDO QUE A REGÊNCIA E A SOLUÇÃO DAS DEMANDAS OCORRERÃO NA INSTÂNCIA ARBITRAL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. NATUREZA EXECUTÓRIA DA PRETENSÃO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO TOGADO PARA APRECIAR A DEMANDA. 1. A cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis, derogando-se a jurisdição estatal. 2. No processo de execução, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto. 3. Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, o STJ já decidiu que na "execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado. O Juízo estatal não terá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), que deverão ser dirimidas pela via arbitral. A exceção de convenção de arbitragem levará a que o juízo estatal, ao apreciar os embargos do devedor, limite-se ao exame de questões formais do título ou atinentes aos atos executivos (v.g., irregularidade da penhora, da avaliação, da alienação), ou ainda às relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito" (REsp 1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016). 4. A ação de despejo tem o objetivo de rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva lato sensu, à semelhança das possessórias. 5. Em razão de sua peculiaridade procedimental e natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo. Com efeito, a execução na ação de despejo possui característica peculiar e forma própria. Justamente por se tratar de ação executiva lato sensu, verifica-se ausente o intervalo que se entrepõe entre o acatamento e a execução, inerente às ações



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sincréticas, visto que cognição e execução ocorrem na mesma relação processual, sem descontinuidade. 6. Na hipótese, o credor optou por ajuizar ação de despejo, valendo-se de duas causas de pedir em sua pretensão - a falta de pagamento e o abandono do imóvel -, ambas não impugnadas pela recorrente, para a retomada do bem com imissão do credor na posse. Portanto, há competência exclusiva do juízo togado para apreciar a demanda, haja vista a natureza executória da pretensão. 7. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.481.644/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 19/8/2021. - grifou-se). (fls. 212/223).

Diante disso e do que mais dos autos consta, o provimento do recurso é de rigor. Vejamos.

Respeitado o entendimento do juiz da causa, não há que se cogitar de relação de consumo entre os contratantes, nos moldes do que preceitua a Lei nº 8.078/90, com base apenas na circunstância de a locação residencial objeto da sentença arbitral ter sido celebrada por intermédio da plataforma *Quinto Andar* (fls. 22/35 e 43/49), a qual, embora tenha firmado o instrumento contratual (fls. 22/25), não pode ser tida, formalmente, como parte, na relação locatícia, regida pela Lei nº 8.245/91.

Outrossim, não se pode desconsiderar que sequer houve apresentação de impugnação ao cumprimento de sentença, por parte das rés, nos moldes do art. 525 do Código de Processo Civil, as quais, uma vez citadas (fls. 74/75), se limitaram a postular, na manifestação que carregaram aos autos (fls. 66/71), a intimação da autora, a fim de que procedesse à regularização de sua representação processual, bem como para que apresentasse aquela o valor atualizado da dívida e, finalmente, a designação de audiência de tentativa de conciliação, *para formalização de um acordo, novo contrato e retomada dos pagamentos em dia dos aluguéis* (fls. 71), com pedidos expresso de purgação da mora de autorização de realização de depósito judicial dos aluguéis vencidos.

Ademais, impende mencionar, ainda, que se trata de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

hipótese em que se conferiu destaque à cláusula compromissória, que se revela sublinhada e negrito, diga-se, e contempla os termos seguintes:

(...) ***Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral*** 20. **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) Arbtrato. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a única competente para administrar todas as disputas posteriores.** 21. **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** (fls. 26, destacado e sublinhado no original).

Nesse contexto, não há que se falar em nulidade, de pleno direito, nos termos do art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor, ou em violação ao disposto no art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96.

Ao cabo, impende mencionar o que vem decidindo, reiteradamente, este Tribunal, ao ensejo do julgamento de casos análogos:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. PRELIMINAR. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. VALIDADE DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA RECONHECIDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO (ART. 485, VII, DO CPC). RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

o pedido em relação à intermediadora Quinto Andar e procedente em relação ao locador, para condená-lo ao pagamento de indenização por danos morais, em decorrência dos problemas sanitários apresentados no imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da cláusula compromissória arbitral prevista no contrato de locação e (ii) a competência da Justiça Estadual para julgar a demanda. III. Razões de Decidir 3. A cláusula compromissória arbitral foi validamente instituída, tendo sido redigida com o devido destaque e assinada digitalmente pelos contratantes em campo especialmente destacado, em observância ao disposto no art. 4º, §§ 1º e 2º da Lei nº 9.307/96. 4. A relação locatícia não se submete ao Código de Defesa do Consumidor, conforme jurisprudência consolidada pelo C. Superior Tribunal de Justiça. E ainda que haja relação de consumo entre o locatário e a intermediadora, restou demonstrado que a cláusula compromissória atendeu ao disposto no art. 54, §§ 3º e 4º do CDC, não havendo que se cogitar de falha no dever de informação e tampouco em nulidade da cláusula contratual por "utilização compulsória de arbitragem" (art. 51, VII, do CDC). IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Processo extinto sem resolução do mérito por incompetência da Justiça Estadual. Tese de julgamento: A cláusula compromissória arbitral, quando validamente instituída, afasta a competência da Justiça Estadual. Legislação Citada: Lei nº 9.307/96, art. 4º, §§ 1º e 2º, art. 8º, parágrafo único; CPC, art. 485, VII; Lei nº 8.245/91. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.481.644/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 01.06.2021; STJ, AgInt no REsp nº 1.778.196/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 30.08.2021. (TJSP; Apelação Cível 1014333-88.2024.8.26.0004; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025).

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. DESPEJO. Sentença que extingui o feito sem resolução do mérito, por ter reconhecido, de ofício, a nulidade da cláusula compromissória e, por consequência, de todo o procedimento arbitral. Irresignação do autor. VALIDADE DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Inaplicabilidade do disposto no artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor. Relação jurídica que não tem natureza consumerista. O locador não exerce atividade empresarial de locação de imóveis, não sendo possível confundir sua identidade com a do Quinto Andar, pessoa jurídica que oferece serviços de intermediação e administração de contrato de locação no mercado de consumo, mas não é titular do direito objeto desta demanda. Cláusula contratual que atendeu ao disposto no artigo 4º §2º da Lei 9.307/1996. Possibilidade de escolha do juízo arbitral em contratos de adesão, bastando que a cláusula seja instituída em documento anexo ou em negrito, com assinatura ou visto especial. Nada sugere vício na manifestação de vontade dos locatários. Não se vislumbra vício na citação dos locatários no curso do procedimento arbitral, nem parcialidade da árbitra. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004579-28.2024.8.26.0100; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025).

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. (TJSP; Apelação Cível 1119117-22.2024.8.26.0100; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 04/03/2025; Data de Registro: 04/03/2025).

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FINALIDADE RESIDENCIAL. REVISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. ARBITRAGEM. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. I. Caso em Exame Ação de revisão contratual c.c. indenizatória por danos morais e materiais ajuizada contra locadora e administradora de imóveis, alegando problemas de habitabilidade no imóvel locado. Sentença de extinção do processo sem resolução do mérito, reconhecendo a competência do Juízo arbitral. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula compromissória de arbitragem no contrato de locação e a competência do Juízo arbitral para resolver o litígio. III. Razões de Decidir 3. O contrato de locação contém cláusula compromissória destacada, remetendo as partes ao Juízo Arbitral, conforme Lei n.º 9.307/1996. 4. A relação locatícia não configura relação de consumo, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor. A cláusula arbitral é válida e não há vício de consentimento. 5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados em grau recursal (art. 85, § 11, CPC), observada a gratuidade. IV. Dispositivo e Tese 6. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1000192-67.2023.8.26.0564; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025).

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

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. (TJSP; Apelação Cível 1172907-52.2023.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível -1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025).

RECURSO DE APELAÇÃO – Locação de imóveis – Cumprimento de sentença arbitral – Sentença que declarou nula a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, reconheceu inexistente título executivo a embasar o cumprimento de sentença, extinta sem julgamento de mérito (artigo 485, inciso VI, do CPC) – Relação locatícia que não configura relação de consumo – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese – Procedimento arbitral que observou os requisitos da Lei 9.307/1996 – Notificação de instauração do procedimento devidamente enviada ao contratante/executado – Anuência expressa dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral – Cláusula, outrossim, descrita em negrito, 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 reformada – Sentença anulada, com o consequente retorno dos autos à Vara de origem, para regular prosseguimento – Precedentes desta E. Corte - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1141432-78.2023.8.26.0100; 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: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025).

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ARBITRAL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. DESPEJO. Sentença que extingui o feito sem resolução por mérito, por ter reconhecido, de ofício, a nulidade da cláusula compromissória e, por consequência, de todo o procedimento arbitral. Irresignação do autor. VALIDADE DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. Inaplicabilidade do disposto no artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor. Relação jurídica que não tem natureza consumerista. O locador não exerce atividade empresarial de locação de imóveis, não sendo possível confundir sua identidade com a do Quinto Andar, pessoa jurídica que oferece serviços de intermediação e administração de contrato de locação no mercado de consumo, mas não é titular do direito objeto desta demanda. Cláusula contratual que atendeu ao disposto no artigo 4º §2º da Lei 9.307/1996. Possibilidade de escolha do juízo arbitral em contratos de adesão, bastando que a cláusula seja instituída em documento anexo ou em negrito, com assinatura ou visto especial. Nada sugere vício na manifestação de vontade das locatárias. Não se vislumbra vício na citação das locatárias no curso do procedimento arbitral, nem parcialidade da árbitra. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002436-71.2024.8.26.0260; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. Imóvel residencial. Cumprimento de sentença arbitral. Cláusula compromissória. Decisão de determinação do cumprimento da obrigação de desocupação do imóvel. Insurgência do executado. - Relação de consumo não configurada. Vínculo regido por lei específica. Precedentes do C. STJ. Cláusula compromissória de arbitragem inserida no contrato de locação celebrado entre locador e locatário. Utilização compulsória de arbitragem não comprovada. Ciência inequívoca do locatário. Inteligência do art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96. Precedentes deste E. TJSP. Regularidade do procedimento arbitral. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2029607-53.2025.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Especializado 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ - 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem; Data do Julgamento: 14/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025).

LOCAÇÃO. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE DECISÃO ARBITRAL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO COM NULIDADE, DE OFÍCIO, DA CLÁUSULA E DO PROCEDIMENTO ARBITRAL. RECURSO DO EXEQUENTE. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. VALIDADE. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias. Princípio do "pacta sunt servanda". Derivada de livre manifestação de vontade das partes e de direito disponível, deve esta cláusula ser respeitada, com todo o aparato de obrigatoriedade com que a lei a reveste, notadamente em razão de sua redação destacada e da aposição de assinatura específica das partes em campo próprio do contrato (fls. 74), em consonância com o disposto no artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem). Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à Vara de origem para regular prosseguimento. Recurso de apelação provido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1185199-69.2023.8.26.0100; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025).

De rigor, pois, o provimento do recurso, para fins de declarar a nulidade da sentença e determinar o regular prosseguimento do incidente de cumprimento de sentença arbitral, em seus ulteriores termos.

Por estas razões, meu voto dá provimento ao recurso, com determinação.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator