



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000397188

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1152479-49.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VERGINIA APARECIDA FERREIRA DO VALLE, é apelado MARCIO HENRIQUE DE SOUZA.

ACORDAM, em 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JOÃO CASALI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1152479-49.2023.8.26.0100

Apelante: Verginia Aparecida Ferreira do Valle

Apelado: Marcio Henrique de Souza

Comarca: São Paulo

Voto nº 1.211

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. Extinção do cumprimento de sentença, sem resolução do mérito, com anulação, de ofício, da cláusula compromissória. Apelo da exequente. Contrato de locação que é regido por legislação específica (Lei n.º 8.245/91). Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor na relação locatícia. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral que está disposta em posição de destaque e em negrito, contando, inclusive, com a assinatura específica dos aderentes, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). Cláusula compromissória que deve ser observada. Competência do Tribunal arbitral para exame da existência, validade e eficácia da cláusula compromissória. Título executivo judicial configurado, nos termos do art. 515, VII, do Código de Processo Civil, devendo a sentença arbitral ser cumprida. Entendimento pacificado nesta Câmara. Sentença de extinção anulada, para prosseguimento do cumprimento de sentença. SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

-

Trata-se de recurso de APELAÇÃO apresentado por VERGINIA APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS contra a sentença de págs. 178/190, cujo relatório adota-se, que julgou o feito extinto, declarando nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, tornando inexistente o título executivo judicial a embasar a fase de cumprimento de sentença.

Apela a exequente, sustentando a nulidade da sentença proferida. Argumenta, em resumo, que a cláusula compromissória discutida está

prevista no contrato de locação celebrado entre a parte locadora e a parte locatária do imóvel em questão. Sustenta que são inaplicáveis ao caso concreto as disposições do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a relação jurídica estabelecida entre as partes é regida por legislação específica. Afirma que o juízo de primeiro grau desrespeitou os limites objetivos da demanda ao anular, de ofício, a sentença arbitral, haja vista que o direito da parte locadora já foi reconhecido em sede de procedimento arbitral, regularmente instaurado.

Sustenta, ainda, que o art. 33 da Lei n.º 9.307/1996 dispõe que, caso se verifique algum vício na sentença, ela deve ser desconstituída por meio próprio. Invoca, ainda, a regra da *Kompetenz-kompetenz* e a incompetência do juízo estatal para decidir sobre a validade da cláusula compromissória. Assevera, por fim, que não há qualquer irregularidade na cláusula compromissória presente no contrato de locação em questão. Pugna pela anulação da sentença e retorno dos autos ao juízo de primeiro grau para prosseguimento do cumprimento de sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

Vieram aos autos as contrarrazões (págs. 300/312).

Houve oposição ao julgamento virtual (pág. 484).

É o relatório.

Observo, de início, que a acionada ANDRESSA ainda não foi citada (pág. 123).

O recurso deve ser acolhido.

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral apresentado por Verginia Aparecida Ferreira do Valle, representada pela empresa Quinto Andar, contra Márcio Henrique de Souza e Andressa Caroline Monteiro de Souza Nunes.

A r. sentença julgou extinto o feito considerando a nulidade da cláusula compromissória firmada no contrato, também invalidando todo o procedimento arbitral.

Daí a apresentação do recurso ora analisado.

Ressalvado o entendimento do MM. Magistrado de Primeiro Grau, o recurso comporta provimento.

Na hipótese dos autos, as partes celebraram contrato de locação residencial do imóvel em questão, intermediado pelo “Quinto Andar”, tendo sido submetido o contrato ao Juízo Arbitral, que sentenciou pelo despejo por falta de pagamento, vindo a locadora ao Juízo Estadual para o cumprimento da sentença arbitral.

Da análise do contrato de locação acostado aos autos às págs. 61/66, verifica-se que a cláusula compromissória 17 (pág. 64) foi pactuada nos exatos termos do que dispõe o artigo 4º, *caput* e § 2º, da Lei n.º 9.307/1996, não se observando qualquer lastro de abusividade ou nulidade a ensejar a desconstituição, de ofício, da sentença arbitral.

Pontue-se que houve a assinatura de ambas as partes logo abaixo da referida cláusula que se encontra em negrito, merecendo transcrição:

“Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral

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) Arbtrato. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a única competente para administrar todas as disputas posteriores”.

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-se em título executivo judicial, nos termos do art. 515, VII, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

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

(...)

VII - a sentença arbitral”

Cumpre, ainda, observar que a relação locatícia estabelecida entre as partes não pode ser considerada como uma relação de consumo, tratando-se de relação civil, regida pela Lei n.º 8.245/91, microsistema específico e cujas regras afastam a caracterização de relações jurídicas típicas de

consumo.

Nesse cenário, não compete ao Juízo *a quo*, de ofício, declarar nula a cláusula compromissória e anular a sentença arbitral, sob pena de ofensa ao princípio *Kompetenz-Kompetenz*, positivado no artigo 8º, parágrafo único, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de Arbitragem):

“Art. 8º (...)

Parágrafo único. Caberá ao árbitro decidir de ofício, ou por provocação das partes, as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória”.

Além disso, nos termos do artigo 33 da referida Lei, a nulidade da arbitragem só pode ser declarada mediante requerimento da parte interessada, nesse caso, os executados. No entanto, eles não se manifestaram no procedimento arbitral e não comprovaram, perante o juízo de origem, a ocorrência das hipóteses previstas no artigo 32 da mesma legislação, anotando-se que a executada Andressa ainda não foi citada.

Em precedentes desta C. Câmara, ora invocados como razões de decidir, assim se estabeleceu:

“APELAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EXECUÇÃO - SENTENÇA ARBITRAL - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. VALIDADE. Em se tratando de direitos disponíveis, é plenamente válida a cláusula contratual convencionando a instituição de arbitragem para dirimir os conflitos resultantes do próprio negócio jurídico e em relação aos seus partícipes. Manifestação livre e consciente de instituir a cláusula compromissória. Ausência de adesividade. Incidência da Lei Federal 9.307/96. Extinção do processo sem resolução do mérito afastada. RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível 1117645-83.2024.8.26.0100, da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Antônio Nascimento, j., 27.02.2005, v.u.).

“LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Sentença arbitral. Execução de título judicial. Sentença de extinção, de ofício. Apelo do locador exequente. Validade da Cláusula arbitral. Redação clara e destacada. Ausência de vício de manifestação de vontade. Nulidade que sequer fora ventilada pela parte executada. Extinção afastada. Recurso provido” (Apelação Cível 1095199-86.2024.8.26.0100 Relatora Desembargadora: Maria de Lourdes Lopez Gil, da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 21.02.2025, v.u.).

“Locação de imóvel - Cumprimento de sentença arbitral -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Extinção decretada de ofício pelo juízo a quo, em razão da inserção da cláusula compromissária 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 firmado entre duas pessoas físicas, estando a parte locadora apenas representada pelo Quinto Andar - Não configuração de contrato de adesão imposto à parte locatária - Extinção afastada - Provimento do apelo” (Apelação Cível 1002480-90.2024.8.26.0260, Relator Desembargador: Vianna Cotrim, da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 20.02.2025, v.u.).

Dessa forma, de afastar-se a declaração de nulidade da cláusula compromissória e, conseqüentemente, a invalidade da sentença arbitral, que, em rigor, possui força de coisa julgada material e natureza de título executivo judicial.

Portanto, a sentença recorrida há de ser cassada.

Finalmente, debatidos os dispositivos legais e as questões apresentadas pela apelante, restaram configurados os pressupostos necessários a viabilização da admissão de eventuais recursos especial e extraordinário a serem interpostos pelo apelante, se desejar.

E, para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial (RT 659/192).

Assim, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para anular a sentença proferida, com retorno dos autos do processo à Vara de origem, prosseguindo-se o cumprimento de sentença.

JOÃO CASALI

- Relator -