



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000404956

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1027967-57.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RENATO DA SILVA MEDEIROS, é apelado MOYSES ROSSANO MARTINS CHAVES.

ACORDAM, em 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

MARY GRÜN

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 36706

APEL. Nº: 1027967-57.2024.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

APTE.: RENATO DA SILVA MEDEIROS

APDO.: MOYSES ROSSANO MARTINS CHAVES

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. DESPEJO. Autor que requer o cumprimento de sentença arbitral que decretou o despejo do locatário em razão do inadimplemento de aluguéis em contrato de locação residencial. Sentença de extinção por nulidade do procedimento arbitral. Apelo do autor. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto. Relação jurídica que versa exclusivamente sobre locação residencial, prevalecendo a legislação específica (Lei nº 8.245/91). Precedentes em casos semelhantes. Possibilidade de inserção de cláusula arbitral em contrato de adesão, desde que haja destaque em negrito e assinatura específica. Art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96. Requisitos respeitados no caso concreto. Não obstante, possibilidade de o Juízo Estatal decretar de ofício a nulidade do procedimento arbitral caso ocorra violação ao art. 21 e art. 32 da Lei nº 9.307/96. Contudo, ausência de violação ao contraditório e à ampla defesa no caso concreto. Réu que foi citado por meio eletrônico em endereço declinado na fase contratual. Transcurso in albis do prazo para apresentação de resposta no Juízo Arbitral. Revelia do requerido que não obsta a prolação de sentença arbitral, nos termos do art. 22, §3º, da Lei nº 9.307/96. Ausência de irregularidades procedimentais perante o Juízo Arbitral. Título executivo válido. Sentença anulada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de “*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL – DESPEJO – LEI Nº 9.307/1996*” (*sic*) ajuizada por RENATO DA SILVA MEDEIROS em face de MOYSES ROSSANO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MARTINS CHAVES visando a desocupação de seu imóvel em decorrência da quebra contratual causada por inadimplemento do locatário.

A r. sentença de fls. 175/179 (disponibilizada no DJe de 28/11/2024 – fls. 182/183) julgou a ação nos seguintes termos:

“Diante disso, ACOLHO a impugnação ao cumprimento de sentença, declarando 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 Código de Processo Civil, 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.

Com o trânsito em julgado, deve a parte executada instaurar incidente próprio de cumprimento de sentença para perseguir as verbas de sucumbência aqui impostas.”

Inconformado, apela o autor (fls. 184/209).

Alega que “A sentença apelada decretou, de ofício, nula a cláusula compromissória prevista no contrato de locação, concluindo pela inexistência de título executivo judicial, por considerar que se estaria diante de relação consumerista, não sendo possível a previsão, de forma prévia, da arbitragem como único método de solução de eventuais futuras demandas, conforme vedado pelo art. 51, VII, do CDC”.

Sustenta que “a sentença apelada não poderia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desconstituir, muito menos desconsiderar a sentença arbitral, de ofício, nos autos da demanda executiva, sendo imperiosa a sua reforma por este Tribunal".

Afirma que "A decisão apelada ainda merece reforma por violação à regra da kompetenz-kompetenz, extraível do art. 8º, parágrafo único, da Lei de Arbitragem (Lei n. 9.307/1996). uma vez que, como se sabe, compete ao juízo arbitral decidir questões acerca da existência, validade e eficácia da cláusula compromissória".

Aduz que "o contrato em debate não versa sobre relação de consumo, visto que não se trata da relação firmada entre o QuintoAndar e os usuários da plataforma, mas, sim, da relação locatícia (de natureza civil) firmada entre os locadores e o locatário do imóvel em questão. Trata-se de relações distintas, que não se confundem".

Requer a reforma da r. sentença, para anular a r. sentença e determinar o seguimento do cumprimento de sentença.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com as custas de preparo recolhidas às fls. 210/211.

Contrarrazões pelo réu às fls. 266/279.

É o relatório.

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral referente ao decreto de despejo proferido em razão de inadimplemento dos encargos locatícios em contrato de locação residencial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A r. sentença de fls. 175/179 acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença e julgou extinto o feito, se insurgindo o autor.

Ab initio, a argumentação atinente à preliminar de nulidade da sentença por violação aos limites objetivos da demanda se trata, em realidade, de questão atinente ao mérito da ação, devendo ser analisada conjuntamente com este.

E, respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o recurso comporta provimento.

Ao caso, inaplicável as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista se tratar de relação jurídica fundada em locação de imóvel residencial, prevalecendo os ditames da lei especial, qual seja, a Lei nº 8.245/91.

Anote-se que a questão relativa ao inadimplemento dos encargos locatícios e eventual decreto de despejo diz respeito apenas o locador e o locatário, inexistindo qualquer envolvimento com a intermediadora do negócio jurídico, no caso, a plataforma “*Quinto Andar*”.

Em casos semelhantes, já se pronunciou este E. Tribunal, inclusive esta C. Corte:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS DE LOCAÇÃO. CLAUSULA COMPROMISSÓRIA. CUMPRIMENTO SE SENTENÇA ARBITRAL. I. Caso em Exame. 1. Cumprimento de sentença arbitral movido por locador em face dos locatários, com base em contrato de locação de imóvel residencial, pretendendo o despejo por inadimplência contratual. Sentença de primeira instância declarou nula a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, extinguindo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

o feito, por analogia ao art. 485, inciso VI, do CPC. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula compromissória e do procedimento arbitral em contrato de locação e a competência do juízo arbitral. III. Razões de Decidir. 3. A relação jurídica entre locador e locatário é regida pela Lei nº 8.245/91, não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor. 4. A cláusula compromissória foi pactuada conforme a Lei de Arbitragem, com destaque e assinatura específica, não havendo abusividade ou nulidade. IV. Dispositivo. 5. Recurso provido. Sentença anulada para retomada do andamento processual.

(TJSP; Apelação Cível 1002166-47.2024.8.26.0260; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025)

APELAÇÃO. Cumprimento de sentença arbitral. Locação. Sentença que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença e declarou nula a sentença arbitral, com determinação de revogação de ordem liminar de despejo. Recurso apresentado pela exequente. EXAME: contrato de locação celebrado entre as partes, com intermediação do Quinto Andar. Demanda entre a parte locatária e a parte locadora submetida ao juízo arbitral que versa sobre rescisão contratual em decorrência de inadimplemento. Relação de consumo não caracterizada. Competência do juízo arbitral para decidir sobre a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem. Artigo 8º da Lei n. 9.307/1996. Cláusula compromissória que foi prevista no escrito no contrato de locação, com destaque em negrito e com assinatura dos contratantes expressamente para a cláusula em questão, em conformidade com o artigo 4º da Lei n. 9.307/1996. Irregularidade quanto ao procedimento de arbitragem não demonstrada nos autos. Sentença arbitral que é considerada título executivo judicial, nos termos do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

artigo 515, inciso inciso VII, do CPC. Sentença anulada, com determinação de prosseguimento do feito. RECURSO PROVIDO, com determinação.

(TJSP; Apelação Cível 1030809-10.2024.8.26.0100; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA 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): Rosângela 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de Registro: 17/02/2025)

Prosseguindo, é certo que o art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96 permite às partes optar pelo Juízo Arbitral em contratos de adesão, somente exigindo-se a instituição de cláusula em documento anexo ou em negrito, com assinatura específica:

Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral. (...)

*§ 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.***

Neste sentido, verifica-se que tais requisitos foram respeitados, do que se extrai às fls. 115, a concluir pela validade da cláusula arbitral instituída no contrato.

Destarte, não se olvide acerca da possibilidade de o Juízo Estatal declarar de ofício a nulidade do procedimento arbitral caso verifique as irregularidades atinentes ao art. 21 e art. 32 da Lei nº 9.307/96.

In casu, o MM. Juízo *a quo* entendeu pela ocorrência de violação ao contraditório e à ampla defesa, na medida em que não restou comprovada a regularidade da citação do ora réu no procedimento arbitral, que correu à revelia do requerido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Entretanto, verifica-se às fls. 49 que o réu foi regularmente citado por via eletrônica, no endereço por ele declinado na fase contratual (fls. 121), tendo deixado transcorrer *in albis* o prazo para resposta perante o juízo arbitral.

Também é certo que a revelia do requerido não obsta que seja proferida a sentença arbitral, nos termos do art. 22, §3º, da Lei nº 9.307/96.

Portanto, ausente quaisquer irregularidades procedimentais atinentes ao trâmite perante o Juízo Arbitral, de rigor que seja reconhecida a validade do título executivo judicial às fls. 58/62, devendo ser anulada a r. sentença de fls. 175/179 e determinado o prosseguimento do feito.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso, para anular a r. sentença de fls. 175/179 e determinar o prosseguimento do feito.

MARY GRÜN

Relatora