



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408015

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1102811-75.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO ROBERTO YUNG, é apelada MELINA DE OLIVEIRA PERES.

ACORDAM, em 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E MOURÃO NETO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Capital – Foro Central – 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem

MM. Juiz da causa: Eduardo Palma Pellegrinelli

Apelante: Paulo Roberto Yung

Apelada: Melina de Oliveira Peres

LOCAÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL – SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – Válida a cláusula compromissória arbitral (preenchidos os requisitos previstos no artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei número 9.307/96) – Cabível o prosseguimento do incidente de cumprimento de sentença arbitral – **RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO**, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem)

Voto nº 41258

Trata-se de apelação interposta pelo Exequente contra a sentença de fls.152/164, prolatada pelo I. Magistrado Eduardo Palma Pellegrinelli (em 16 de agosto de 2024), que julgou extinto o incidente de “cumprimento de sentença arbitral”, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, sem condenação ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios. Anoto que atribuído à execução o valor de R\$ 8.294,16.

O Exequente opôs embargos de declaração (fls.167/182), que foram rejeitados (fls.202). Em seguida, apelou.

Alega que ausente a relação de consumo, que incabível a desconstituição da sentença arbitral nos autos da execução, que incompetente o juízo estatal para decidir acerca da validade da cláusula de arbitragem, que válida a cláusula compromissória arbitral, e que não observado o entendimento

jurisprudencial. Pede o provimento do recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito na Vara de origem (fls.205/231). Preparo recursal a fls.232/233.

Contrarrazões a fls.273/278.

É a síntese.

Fatos incontroversos que celebrado entre as partes contrato de locação, com cláusula compromissória arbitral (fls.88/93), e que proferida sentença arbitral, condenando a ora Executada à desocupação voluntária do imóvel, no prazo de quinze dias (sob pena de despejo), além do pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (cópias de fls.118/124 – Procedimento arbitral número 00240007134376632024).

Tratando-se de contrato de adesão (que é o caso), a cláusula compromissória arbitral deve observar os requisitos dispostos no artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei número 9.307/96:

“Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato. (...)”

§ 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.**” (sem grifos no original)

A cláusula compromissória arbitral pactuada pelas partes foi instituída por escrito e com o destaque necessário (em negrito e sublinhado), com visto específico para a referida cláusula (fls.91) – em expressa observância aos requisitos previstos pelo artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei número 9.307/96.

Assim, válida a cláusula compromissória arbitral, de modo que cabível o prosseguimento do incidente de cumprimento de sentença arbitral – ressaltando-se que não há relação de consumo entre as partes (relação locatícia), e que a empresa “QuintoAndar” (intermediadora da locação) não integra a lide.

Cabe destacar o entendimento deste Tribunal:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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; Rel. Des. João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 13/03/2025 – sem grifos no original)

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. 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arbitral, nem parcialidade da árbitra. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004579-28.2024.8.26.0100; Rel. Des^a. Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31^a Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 07/03/2025 – sem grifos no original)

Dessa forma, de rigor o provimento do recurso.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator