



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000407638

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002621-12.2024.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROGERIO GONCALVES DA CRUZ, é apelado VALMOR CARDOSO DE SOUZA.

ACORDAM, em 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 28 de abril de 2025

MARRONE SAMPAIO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002621-12.2024.8.26.0260

Apelante: Rogério Gonçalves da Cruz

Apelado: Valmor Cardoso de Souza

Comarca: São Paulo

Voto nº 557

Apelação Cível. Cumprimento de sentença arbitral. Locação. Relação de consumo não caracterizada. Contrato de adesão, com cláusula compromissória em destaque e com visto especialmente para tal cláusula. Inteligência do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96. Validade e eficácia da disposição. Precedentes deste E. Tribunal. Presença de título executivo judicial (art. 31, Lei nº 9.307/96 e art. 515, VII, CPC). Prosseguimento da fase executiva. Sentença reformada. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, cujo relatório se adota, prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, que declarou a nulidade da cláusula compromissória e do procedimento arbitral, com a consequente extinção da fase de cumprimento de sentença, em analogia ao disposto no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Ausente condenação ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios (fls. 85/97).

Apela o exequente, requerendo a reforma do julgado. Aduz, nesse sentido, a nulidade da sentença diante da violação aos limites objetivos da demanda executiva, tecendo considerações a respeito da impossibilidade de desconstituição da sentença arbitral nos autos de demanda executiva e a regra da Kompetenz-Kompetenz, no tocante à incompetência do juízo estatal para decidir sobre a validade da cláusula compromissória. Discorre, ainda, sobre a validade da cláusula compromissória em contrato de locação e requer, ao fim, a continuidade da demanda executiva nos termos postulados na inicial (fls. 100/129).

Citação do executado com retorno de AR negativo (fl. 151).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso tempestivo e recolhimento do preparo certificado (fls. 132/133 e fl. 159).

Há oposição ao julgamento virtual (fl. 162).

É o relatório.

De início, aplicando-se, por analogia, o disposto no art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil, reputa-se válida a tentativa de citação da parte contrária para apresentar contrarrazões (fl. 151), uma vez que foi direcionada ao próprio endereço de locação constante no contrato celebrado, objeto da demanda.

No mérito, o recurso comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia à validade de cláusula compromissória celebrada no bojo de contrato de locação.

Ressalvado o entendimento do Magistrado sentenciante, de proêmio, não se verifica, no caso concreto, relação de consumo.

Como se sabe, trata-se de ação de cumprimento de sentença arbitral instaurado pelo locador, Rogério Gonçalves da Cruz, contra o locatário, Valmor Cardoso de Souza, tendo como fim a desocupação voluntária ou a expedição de mandado de despejo. A relação entre as duas partes, fundada em contrato de locação, não preenche os requisitos previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, sendo certo que não se confunde com o vínculo estabelecido entre cada uma das partes e a sociedade empresária Quinto Andar, que figura como intermediadora e cujo contrato, celebrado com o exequente, é outro, encontrando-se acostado às fls. 05/09.

Assim, afastam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor, não se aplicando o disposto no artigo 51, inciso VII, do diploma legal em apreço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ainda que restasse caracterizada relação de consumo, como interpretado na origem, é de se destacar o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, no sentido de que, apesar de vedada a utilização compulsória de arbitragem em casos consumeristas, é permitida, diante de consenso das partes, especialmente do consumidor, a instauração de procedimento arbitral em eventual surgimento de conflito. A propósito:

É nula a cláusula que determine a utilização compulsória da arbitragem em contrato que envolva relação de consumo, ainda que de compra e venda de imóvel, salvo se houver posterior concordância de ambas as partes.
STJ. 3ª Turma. REsp 1169841-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 6/11/2012.

Feita tal ressalva e analisando a relação à luz da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91), afastadas as disposições consumeristas, de rigor o afastamento de quaisquer vícios na cláusula estabelecida.

O contrato celebrado entre o locador e o locatário (fls. 39/46) é de adesão, uniforme para os inúmeros locadores e locatários que se utilizam da plataforma “Quinto Andar” e denota a ausência de ampla liberdade para negociação das disposições contratuais. Isso, por si só, todavia, não acarreta a impossibilidade de estabelecimento de cláusula compromissória, desde que respeitados os termos previstos no artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, o qual dispõe sobre a adoção do procedimento arbitral em contratos de adesão:

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.

No caso concreto, anota-se que há disposição expressa, em negrito e

grifada, no tocante à “Cláusula Compromissória” (fl. 43), nos seguintes termos:

“2 1. Ao efetuar a rubrica abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato será resolvido 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.”

Assim, tem-se que o contrato é plenamente válido, sendo celebrado por pessoas capazes, com objeto lícito, possível e determinado, além de não afrontar forma prescrita em lei (art. 104, CC). A mesma conclusão se adota em relação à disposição objeto de controvérsia, com previsão em destaque e visto especialmente para essa cláusula (fl. 43), a permitir sua eficácia, para além do plano da validade.

Em casos análogos, inúmeros os julgados deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

Processual. Locação de bem imóvel. Cumprimento de sentença arbitral. Sentença de extinção nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Pretensão da exequente à anulação ou reforma da sentença. Incumbe ao juízo arbitral a decisão acerca da existência, validade e eficácia da cláusula compromissória. Princípio da kompetenz-kompetenz. Precedentes do C. STJ e deste E. TJPS. Validade da cláusula compromissória atestada no procedimento arbitral cuja sentença ora se pretende executar. Sentença de extinção afastada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1100233-42.2024.8.26.0100; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025)

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; 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)

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 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)

Reconhecida a validade e a eficácia da cláusula compromissória estabelecida em contrato celebrado entre partes capazes, com assinatura e visto especialmente aposto, redigida de maneira destacada, impõe-se a reforma da sentença para declarar a existência de título judicial apto a embasar a continuidade da fase executiva (art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

31, Lei nº 9.307/96 e art. 515, VII, CPC).

Provido o recurso e não havendo condenação em honorários advocatícios na origem, descabida a majoração em grau recursal.

Ficam prequestionados os dispositivos suscitados pelas partes, ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Pelo exposto, por meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

MARRONE SAMPAIO
Relator