



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000449377

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1097793-73.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CAMILA FRENEDOZO SOAVE, é apelado ALIOUNE GUEYE.

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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

ANA LUIZA VILLA NOVA

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 12.512

Apelação Cível nº 1097793-73.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Camila Frenedo Soave

Apelado: Alioune Gueye

Juiz(a): Gustavo Cesar Mazutti

APELAÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL – LOCAÇÃO RESIDENCIAL – DESPEJO - Sentença que acolheu a impugnação do executado e reconheceu a nulidade do procedimento arbitral, por considerar nula a cláusula compromissória – Contrato de locação – Relação locatícia que não pode ser considerada relação de consumo – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – Procedimento arbitral que observou os requisitos da Lei nº 9.307/1996 – Notificação de instauração do procedimento devidamente enviada ao executado, por e-mail, SMS e WhatsApp, nos termos do contrato – Notificação válida – Anuência expressa dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral – Cláusula que está descrita em negrito e que contém a assinatura dos contratantes, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96 – Ausência de erros ou nulidades – Validade da sentença arbitral - Precedentes desta E. Corte - Sentença reformada para determinar o retorno dos autos à Vara de origem para regular prosseguimento - Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 373/377 que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença e declarou nula a sentença arbitral, “*determinando-se a revogação da ordem liminar de despejo e recolhimento do mandado caso já expedido*”, e extinguiu o processo com fundamento no art. 485, IV, do CPC. Em decorrência da sucumbência, a exequente foi responsabilizada pelo pagamento das custas e despesas processuais. Os honorários advocatícios foram fixados em R\$ 3.000,00.

Em suas razões recursais, a exequente apelante diz, em síntese, que celebrou contrato de locação residencial com o apelado,

intermediado pelo Quinto Andar, pelo prazo de 30 (trinta) meses. Menciona que no referido contrato foi expressamente pactuado entre as partes que qualquer disputa ou controvérsia seria resolvida por arbitragem. Aduz que o apelado descumpriu suas obrigações contratuais, deixando de pagar os aluguéis e acessórios devidos, razão pela qual ajuizou demanda arbitral, nos termos da cláusula compromissória.

Assevera que o réu foi devidamente notificado, por e-mail, no endereço eletrônico informado na plataforma e, nada obstante, permaneceu inerte, pois não purgou a mora nem apresentou defesa. Informa que após o trâmite do procedimento, foi prolatada sentença arbitral que certificou a extinção da relação contratual e determinou a desocupação do imóvel, a qual transitou em julgado. Argumenta que a sentença prolatada pelo juízo de origem não merece prosperar, uma vez que a cláusula compromissória é válida e o procedimento arbitral observou todos os requisitos previstos na legislação, e que não pode o Juízo *a quo* negar a efetivação (cumprimento) de sentença arbitral acobertada pela coisa julgada material.

Aduz que a cláusula compromissória discutida está prevista no contrato de locação do imóvel celebrado exclusivamente locadora e locatário, portanto, não há de se falar em relação de consumo ou incidência do CDC. Menciona que houve expressa concordância do apelado quanto ao juízo arbitral, quando da assinatura do Contrato de Locação, conforme cláusulas 21 e 22, e que as citadas cláusulas atendem os requisitos da Lei n. 9.307/1996. Argui a impossibilidade de desconstituição ou desconconsideração da sentença arbitral pelo Juízo de origem. Cita a regra da

Kompetenz Kompetenz. Diz que não há qualquer vício que contamine a cláusula compromissória firmada, e que ela beneficia as partes contratantes, facilitando o acesso a uma adequada porta do sistema da justiça. Ressalta que a situação discutida no REsp nº 1.481.644/SP destoa do caso em apreço, porquanto naquele não houve a instauração de procedimento arbitral, e na presente ação, há coisa julgada material, razão pela qual não cabe qualquer nova discussão.

Requer o provimento do recurso de apelação, para 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” (fls. 393/427).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 433/436).

Há oposição ao julgamento virtual (fl. 440).

É o relatório.

Trata-se de incidente de cumprimento de sentença ajuizado por Camila Frenedo Soave contra Alioune Gueye. Alega a exequente a necessidade de instauração do presente incidente, diante da inércia do executado quanto a ordem de desocupação voluntária do imóvel

objeto de locação, prolatada em sentença arbitral.

Menciona que o título executivo é decorrente de procedimento arbitral, instaurado em razão do inadimplemento do apelado no contrato de locação celebrado pelas partes e intermediado pela empresa Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda. Informa que o referido procedimento foi julgado, com sentença de procedência que declarou a rescisão contratual e determinou a desocupação voluntária do imóvel. Alega que o apelado permaneceu inerte quanto à ordem de desocupação, de modo que é necessário expedir mandado coercitivo de imissão de posse.

Argumenta a validade do título executivo, sob o fundamento de que consta, expressamente, no contrato de locação, a cláusula compromissória de solução de disputas e controvérsias pela via da arbitragem. Alega o esgotamento do prazo para desocupação voluntária do imóvel e a necessidade do mandado de despejo coercitivo.

O executado apresentou impugnação ao cumprimento de sentença a fls. 71/79.

Após regular trâmite processual, sobreveio sentença que acolheu a impugnação e declarou “*nula a sentença arbitral aqui executada, determinando-se a revogação da ordem liminar de despejo e recolhimento do mandado caso já expedido.*”. (fls. 373/377).

Em que pese o respeito que merece o entendimento do Magistrado *a quo*, é caso de anular a r. sentença.

As partes celebraram contrato de locação residencial, intermediado pelo Quinto Andar, pelo prazo de 30 (trinta) meses, com início no dia 18/07/2023 e previsão de término em 18/01/2026. Consta nos autos que em razão do inadimplemento do executado, a exequente instaurou procedimento arbitral e obteve sentença de procedência do pedido de rescisão contratual com determinação de despejo coercitivo. Consta, ainda, que embora devidamente intimado, o executado permanece inerte quanto a ordem de desocupação do imóvel.

Nesse sentido, de início, cumpre observar que não se aplicam as regras do Código de Defesa do Consumidor ao caso, uma vez que a relação locatícia firmada entre locadora e locatário não pode ser considerada relação de consumo, pois possui lei especial para sua regulamentação.

De fato, a locação não configura relação de consumo, conforme precedente do C. Superior Tribunal de Justiça, pelo qual *“as relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, faltam as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2.º e 3.º da Lei nº 8.078/90. O Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, não é aplicável às locações prediais urbanas. - Recurso não conhecido”* (REsp 192311/MG, 5.ª T., Rel. Min. Felix Ficher, j. 18.2.1999, v.u.).

Ademais, não vislumbro erro ou nulidade com relação à citação/notificação no procedimento arbitral e, conseqüentemente, à sentença arbitral.

Isso porque, conforme dele se verifica, o locatário foi devidamente notificado por meio de SMS e *Whatsapp* e de seu endereço eletrônico, todos informados no momento da celebração do contrato, tendo decorrido o prazo para manifestação, nos termos estabelecidos na cláusula 24.2 do contrato de locação (cf. 38/45), *in verbis*:

“Notificações: As Partes desde já autorizam que toda e qualquer comunicação ou notificação extrajudicial, judicial ou arbitral será feita por e-mail, incluindo citações e intimações. Caso o Inquilino receba qualquer comunicação emitida relacionada ao imóvel, deverá encaminhar à Administradora, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da omissão de envio da Notificação.” (fl. 42).

Ademais, o art. 246 do CPC dispõe sobre a realização da citação por meio eletrônico, de forma preferencial:

“Art. 246. A citação será feita preferencialmente por meio eletrônico, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da decisão que a determinar, por meio dos endereços eletrônicos indicados pelo citando no banco de dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021)”.

Nesse sentido, resta comprovada a validade da notificação do executado no procedimento arbitral.

Assim, afastada a aplicação do Código de

Defesa do Consumidor e, ainda, comprovada a devida notificação das executadas quanto à instauração do procedimento arbitral, não há que se falar em nulidade da cláusula compromissória instituída entre as partes na cláusula 21 do contrato de locação.

Vale ressaltar que referida cláusula foi redigida em **negrito** e conta com a assinatura da locadora e do locatário, especificamente voltada para tal cláusula, conforme determina o art. 4º e parágrafos, da Lei 9.307/1996, que vale ser reproduzido e que demonstra a total anuência das partes:

“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.

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

*§ 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.”*

Por essas razões, verificada a regularidade da cláusula compromissória constante do contrato de locação e, conseqüentemente, a validade da sentença arbitral, que foi prolatada após a

devida citação/notificação do locatário no respectivo procedimento, de rigor a anulação da sentença prolatada, com prosseguimento do cumprimento de sentença arbitral e manutenção da ordem de despejo coercitivo, em seus ulteriores termos.

Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

“Apelação Cível. Cumprimento de sentença arbitral. Sentença que acolheu a impugnação ao cumprimento de sentença por reconhecer a nulidade da citação dos réus no procedimento arbitral. Recurso dos exequentes. As partes firmaram contrato de locação com cláusula arbitral, constando que as citações e intimações ocorreriam por e-mail. O endereço eletrônico, atualmente, é meio eficaz de comunicação entre os indivíduos. O atual CPC, formulado com vista a um processo mais célere e dinâmico, permite a realização de intimações por tal modo, inclusive permitindo a autocomposição das partes quanto a mudanças no procedimento (art. 190, CPC). Comprovação de que o e-mail foi enviado. A ausência de confirmação de leitura dos e-mails pelos locatários não é exigida. Citação válida no juízo arbitral. Art. 21 da Lei 9.307/96. Precedente. Neste cumprimento de sentença arbitral, apenas a locatária Sônia foi intimada. Certidão do oficial de justiça mencionando que o colocatário/coexecutado Felipe se mudou do endereço e, por isso, não foi citado. Desnecessidade de intimação de Felipe neste cumprimento para execução do despejo, pois não mais reside no local. Solidariedade entre os locatários, que constou, inclusive, no contrato de locação. Precedente. Sentença anulada para reconhecer a validade do procedimento arbitral e

determinar o prosseguimento do cumprimento da sentença arbitral. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1047206-81.2023.8.26.0100; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 08/08/2024; Data de Registro: 14/08/2024).

APELAÇÃO. Contrato de locação residencial. Ação de cobrança de multa por descumprimento contratual c/c obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais. Insurgência do corréu em face da sentença que extinguiu o feito, sem resolução do mérito, no que tange ao pedido de disponibilização de um imóvel aos autores, e decretou a parcial procedência da ação, condenando os réus, solidariamente, ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais. Irresignação que prospera. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor no caso sub examine, vez que se trata de relação locatícia e, portanto, regida por legislação específica (Lei nº 8.245/91). Contrato de locação residencial entabulado entre as partes, do qual constou expressamente "Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral" (itens 17 e 18). Referida cláusula disposta no contrato em posição de destaque, redigida em negrito e sublinhado, e com assinatura dos locatários, ora apelados, especialmente para essa cláusula, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). Cláusula compromissória que elege a arbitragem como meio de solução de eventuais conflitos que é dotada de absoluto caráter obrigatório (Lei nº 9.307/1996 - que dispõe sobre a arbitragem). Autores-locatários, maiores e capazes, que em clara e livre manifestação de vontade, anuíram com os termos do contrato de locação objeto dos autos, de modo que não há que se falar em

afastamento da cláusula compromissória em questão, sobretudo por se tratar de direito disponível. Preliminar de incompetência da Justiça Estadual para julgamento do feito, - diante da existência de cláusula compromissória elegendo Juízo Arbitral para solução de eventuais conflitos -, que comporta acolhimento. De rigor, portanto, a extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VII, do Código de Processo Civil. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença reformada, com inversão dos ônus da sucumbência. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1033457-31.2022.8.26.0100; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2024; Data de Registro: 05/04/2024)

Apelação. Ação anulatória de contrato de locação residencial. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VII, do CPC, acolhendo a convenção de arbitragem pactuada. Recurso dos Autores. Alegação de que a cláusula de convenção de arbitragem disposta no contrato de locação é nula, devendo ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor com reconhecimento de abusividade, nos termos do art. 51, VII, do CDC, pleiteando, ainda, em caso de acolhimento do afastamento da cláusula arbitral, a declaração da rescisão contratual, bem como o afastamento da multa pela quebra de contrato e danos morais no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Recurso dos Autores que não merece prosperar. Contrato de locação que é regido por legislação específica (Lei. 8.245/91), sendo inaplicável as disposições constantes do diploma consumerista. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral que está disposta em posição de destaque e em negrito, constando inclusive com a assinatura específica do aderente, nos exatos termos do disposto no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). A contratação válida de cláusula arbitral possui força vinculante, obrigando as partes da relação contratual a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, a competência atribuída ao árbitro. Derrogação da jurisdição estatal. "Pacta sunt servanda". Incompetência do Poder Judiciário para dirimir a controvérsia. Demais questões levantadas em sede de recurso que ficam prejudicadas, pois confundem-se com o mérito. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito mantida. Inauguração da verba honorária sucumbencial, tendo em vista a citação da parte contrária. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011738-48.2022.8.26.0405; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023)

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, para anular a r. sentença, e determinar a retomada da marcha processual, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora