



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**29ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2025.0000911053**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002961-53.2024.8.26.0260, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANGELA SILVA ROSSI GARCIA e WILLIAM SILVA DE ALMEIDA, é apelado MARCELLO SILVA AMBROSIO DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento estendido, após o voto do relator que negava primento ao recurso, o 2º juiz deu provimento ao recurso, a 3ª juíza deu provimento em menor extensão. Os 4º e 5º juizes acompanham o 2º juiz. Fica designado o 4ª juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FABIO TABOSA, vencedor, MÁRIO DACCACHE, vencido, NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

**Fábio Tabosa**  
**RELATOR DESIGNADO**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

**Apelantes: Angela Silva Rossi Garcia e William Silva de Almeida**

**Apelado: Marcello Silva Ambrosio dos Santos**

**Apelação nº 1002961-53.2024.8.26.0260 - 2ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem do Foro Central (Capital)**

**Voto nº 32.800**

**Processual. Locação imobiliária. Sentença arbitral que deu por resolvido o contrato e determinou o despejo do inquilino do imóvel locado. Execução proposta pelos locadores, para efetivação do despejo. Extinção do processo, com alusão ao art. 485, VI, do CPC, mediante consideração, pelo MM. Juiz, da abusividade da convenção de arbitragem. Inadmissibilidade. Hipóteses de nulificação da sentença arbitral, à luz dos arts. 32 e 33 da Lei nº 9.307/1996, que não comportam decisão de ofício, salvo em situações excepcionalíssimas, dentre as quais não se insere a mera consideração da correlação de forças entre as partes. Arbitragem que não se pode dizer excluída em termos absolutos para casos como o dos autos. Necessidade de exame casuístico da validade da convenção de arbitragem, mediante provocação do interessado. Demanda de despejo, outrossim, que não é, no todo, executiva, senão, até a sentença de mérito, fruto de atividade cognitiva. Executiva lato sensu que é, apenas, a sentença propriamente dita, mas por peculiaridades relativas a seu cumprimento, não quanto aos atos preparatórios. Viabilidade material de processamento da fase cognitiva na esfera arbitral. Decreto terminativo afastado, para que seja processada a execução da sentença arbitral, sem prejuízo da apreciação, se o caso, de eventual impugnação. Decisão reformada para tal fim. Apelação dos exequentes provida.**

**VISTOS.**

A r. sentença de fls. 61/73 julgou extinto processo de cumprimento de sentença arbitral, por meio da qual resolvida locação residencial e decretado o despejo do locatário; reconheceu o MM. Juiz, de ofício, a nulidade da cláusula compromissória de arbitragem constante do contrato de locação e do próprio



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

**29ª Câmara de Direito Privado**

procedimento arbitral, considerando a clara imposição abusiva de convenção de arbitragem em desfavor de parte vulnerável, condição que se inferiria tanto a partir do entendimento acerca da existência de relação de consumo entre as partes, quanto da falta de consentimento informado sobre a realidade jurídica a que submetida a parte quando da adesão ao contrato, justificando, assim, a mitigação do princípio da *kompetenz-kompetenz*. Além do mais, haveria óbice à admissibilidade de intervenção da jurisdição estatal também pela natureza executiva *insita* da demanda de despejo.

Apelam os exequentes (fls. 76/99), arguindo, inicialmente, a nulidade da r. sentença, dado o desrespeito aos limites objetivos da demanda, adotando como fundamento questão referente a relação jurídica completamente distinta da relação submetida efetivamente à análise, estabelecida entre locador e locatário, e não entre o Quinto Andar e os usuários dessa plataforma. No mérito, sustentam a impossibilidade de desconstituição de ofício da sentença arbitral, considerando que referida desconstituição somente poderia se dar por meio próprio e após requerimento da parte interessada, mesmo ante da constatação de eventual vício no procedimento. Argumentam, nesse sentido, que a sentença arbitral geraria coisa julgada material, de modo que a decisão apelada negaria vigência ao art. 31 da Lei nº 9.307/96 e ao art. 515, VII, do CPC. Aduzem, também, que a demanda de despejo teria natureza de ação de conhecimento, podendo vir a ter decisões executivas, apenas caso não houvesse cumprimento voluntário. Salientam, a propósito, que a competência do Poder Judiciário estaria limitada às questões executivas para efetivação da sentença arbitral, bem como, que seria do próprio juízo arbitral a competência para apreciar as questões relativas à relação contratual. Consideram, outrossim, violada a regra do *kompetenz-kompetenz*, vez que a validade da cláusula compromissória já teria sido reconhecida pelo juízo arbitral. No mais, sustentam a regularidade do procedimento arbitral, do qual teria tido, o réu, inequívoca ciência, ainda que tenha optado por não se manifestar naqueles autos. Batem-se, assim, pela nulidade da r. sentença, com o retorno dos autos à origem para novo julgamento, ou, quando não, pela reforma da r. sentença, com a admissão e processamento da demanda.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**29ª Câmara de Direito Privado**

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 110/124).

**É o relatório.**

Respeitado o entendimento em contrário, prospera o inconformismo, embora com ressalva.

Não há dúvida de que possa o tema da nulidade da convenção arbitral ser trazido ao exame da jurisdição estatal, sem prejuízo do princípio da *kompetenz-kompetenz*, seja por meio da ação declaratória de nulidade da sentença arbitral, de que trata o art. 33, *caput*, da Lei nº 9.307/1996, seja, nos casos em que necessária a execução do título arbitral, por meio de impugnação ao cumprimento de sentença, nos termos do § 3º do mesmo art. 33 (com a redação dada pela Lei nº 13.105/2015).

É o que se extrai, claramente, da redação dos arts. 20, § 2º, e 32, I, do mesmo diploma legal. Bem diverso disso, é pretender que esse exame possa ser feito de ofício, com pura e simples desconsideração dos termos de decisão arbitral definitiva, ainda que convencido o órgão judicial da existência de vícios no tocante ao procedimento arbitral.

A sentença arbitral, no sistema legal vigente no País, equipara-se a uma sentença emanada da jurisdição estatal, não dependendo de homologação ou convalidação pelo Poder Judiciário (art. 18 da LA) e tendo, assim, a mesma eficácia de uma sentença judicial transitada em julgado, apenas ressalvada a diversidade dos meios para a desconstituição de uma e outra. Permitir, em tal contexto, que possa ser seu cumprimento recusado de ofício, significaria romper a autonomia que a Lei nº 9.307/1996 pretendeu conferir à arbitragem.

Carlos Alberto Carmona, escrevendo pouco após o advento do novo diploma legal de disciplina da matéria, indicou a imprecisa terminologia do art. 32 ao mencionar a figura da *nulidade*, advertindo que a maior parte das hipóteses de ataque



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

à decisão arbitral envolveria casos, na verdade, de *anulabilidade*. Admitiu, entretanto, a existência de situações a reclamar tratamento diferenciado: “*Haverá, porém, casos verdadeiramente excepcionais, em que será necessário reconhecer a sobrevivência da via declaratória ou desconstitutiva para atacar o laudo. O exemplo mais evidente dessa situação repousaria na hipótese de não ser arbitrável um determinado litígio; proferido o laudo, não vem proposta a demanda de anulação, o que tornaria a sentença arbitral inatacável, gerando situação de perplexidade (pense-se em uma questão de estado dirimida pela via arbitral). A jurisprudência italiana, reafirmada em vários julgados da Corte de Cassação, estabeleceu entendimento que poderá ser seguido no Brasil, considerando inexistente a convenção arbitral há hipótese formulada, de tal sorte a permitir a sobrevivência da via impugnativa.*” (Arbitragem e Processo, p. 318, São Paulo: Atlas, 2ª edição, 2006).

Mesmo esse autor, contudo, refuta a possibilidade de exame de ofício, ainda que nas hipóteses excepcionais antes referidas: “*Essa conclusão, porém, não pode servir para sustentar que o juiz togado possa, oficiosamente, conhecer de eventual nulidade da sentença arbitral. O tratamento excepcional que preconizo para situações excepcionais é justificado, sem dúvida, para manter a validade do sistema imaginado pela Lei de Arbitragem, não para quebrá-lo. Se assim é, a patologia lembrada no parágrafo anterior servirá apenas para justificar a sobrevivência dos mecanismos de impugnação da sentença arbitral, como já se disse, não para permitir uma perpétua e oficiosa perquirição, pelo juiz togado, acerca da nulidade da sentença arbitral, o que simplesmente destruiria a estabilidade e segurança imaginadas pelo legislador quando estabeleceu prazos curtos e hipóteses delimitadas de ataque ao resultado final do trabalho dos árbitros.*” (idem, *ibidem*)

Não se comunga, inteiramente, desse entendimento, parecendo mais apropriado, para hipóteses que se podem dizer teratológicas, admitir o exame de ofício, em casos nos quais a arbitragem simplesmente não é admitida, seja pelo prisma objetivo (questões de estado, por exemplo), seja pelo subjetivo (arbitragem envolvendo incapazes).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**29ª Câmara de Direito Privado**

De toda forma, a solução é convergente quando se imagina restrições à arbitragem ditadas na proteção de determinadas categorias, ou em função de características próprias de determinadas relações jurídicas, quando não se cogita de um impedimento absoluto à arbitragem, mas tão somente de medidas protetivas em favor de determinadas partes, hipóteses em que, a rigor, não se exclui a aproveitabilidade, conforme o caso, do procedimento arbitral.

Em casos tais, faz-se imperioso relegar o exame de eventual abusividade da convenção de arbitragem à iniciativa do interessado, tomadas as peculiaridades do caso concreto.

E, justamente nesse sentido, não há espaço para decisão como a ora recorrida, pretendendo vislumbrar abusividade na cláusula compromissória posta no contrato de locação mediante a simples consideração de existência de relação de consumo e de impossibilidade de imposição compulsória da arbitragem.

Finalmente, observa-se não prosperar, ainda uma vez, a sugestão da r. sentença apelada de inadmissibilidade material da arbitragem por se tratar, a ação de despejo, de demanda com *insita* natureza executiva, portanto insuscetível de solução na esfera arbitral.

Certamente não é assim. Que os árbitros não tenham atribuição para a prática de atos de força, ou coercitivos, reservados à jurisdição estatal, não se discute; entretanto, é preciso cautela para não incorrer em confusão conceitual.

Executiva *lato sensu*, em casos como demandas de despejo ou reintegração de posse (exemplos clássicos citados pela doutrina), é a sentença de mérito proferida, não a demanda como um todo (ou toda a atividade desenvolvida para nela se chegar), essa de natureza claramente cognitiva.

Inevitavelmente há, nesses casos, processo de conhecimento, voltado a uma sentença de mérito, em que se declara o direito e se dá efetividade a consequências jurídicas conforme o caso (inclusive, em casos de despejo, o decreto de resolução contratual), atividade perfeitamente ao alcance dos árbitros.

O cumprimento coercitivo da decisão que determina a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

**29ª Câmara de Direito Privado**

desocupação compulsória do imóvel, sem dúvida, é tarefa da jurisdição estatal, mas não a *decisão* em torno do direito do locador à retomada e ao desalijo do locatário mesmo contra sua vontade. A chamada executividade *lato sensu*, em suma, está na *forma* de concretização do comando decisório (mais especificamente pela capacidade que tais decisões têm de autorizar, por si mesmas, uma intervenção na realidade fática, não dependente da imposição de uma *prestação* (ou obrigação) à parte contrária), não na *preparação* do comando decisório – esse, repita-se, fruto de atividade jurisdicional cognitiva, de valoração do direito.

Posta assim a questão, é o caso de reformar a r. sentença apelada, apenas para afastar o decreto terminativo de ofício, sem que se justifique, neste passo, avançar em qualquer consideração em torno da abusividade ou não da convenção de arbitragem, que poderá vir a ser feito, a seu tempo, em caso de provocação adequada.

Nesse limite, **dá-se provimento** ao apelo dos exequentes.

**FABIO TABOSA**

**Relator Designado**