



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

SENTENÇA

Processo nº: **1106057-16.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - Sentença arbitral (artigo 515, inciso VII, CPC)**
 Requerente: _____ e outro Requerido: _____

Juiz de Direito: Dr. **GUILHERME DE PAULA NASCENTE NUNES**

Vistos.

_____ e _____ ajuizaram ação de cumprimento de sentença arbitral contra _____. Narra que as partes celebraram contrato de locação, mas que, em razão de descumprimento pela parte executada (locatária), no procedimento arbitral n. 1185 da Arbitragem, foi decretado o despejo da parte executada, que, no entanto, ficou inerte em relação à ordem de desocupação voluntária do imóvel. Requerem seja expedido mandado de despejo coercitivo e de imissão da parte exequente na posse do imóvel.

Impugnação às fls. 61/68, na qual a parte executada alega que pagou toda a sua dívida junto aos exequentes. Argumenta que deve ser preservada a função social do contrato e o princípio da dignidade da pessoa humana. Requer a dilação probatória e a condenação dos exequentes à multa por litigância por má-fé, por alterar a verdade dos fatos. Pede a improcedência ou a extinção por perda de objeto, revogando-se a ordem de despejo.

Réplica às fls. 94/99.

É o relatório. Fundamento e decido.

Observo que o executado juntou os comprovantes de pagamento às fls. 70/79 e os exequentes não reclamaram qualquer valor devido pelos executados em sede de resposta à impugnação, pelo que entendo que houve a satisfação da obrigação de pagar.

1106057-16.2023.8.26.0100 - lauda 1

Não obstante o pagamento do valor em aberto, revendo posicionamento anterior, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

vejo como dar cumprimento à sentença arbitral aqui proferida.

A uma, porque a cláusula compromissória no presente caso é nula.

Como se depreende da documentação apresentada, a cláusula compromissória teria sido inserida no contrato de locação celebrado, nos seguintes termos:

"17. Ao efetuar a rubrica abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que **qualquer disputa ou controvérsia** relativa a este Contrato será resolvida 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) ACORDIA, ou (c) Arbitranet. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a única competente para administrar todas as disputas posteriores. 18. O tribunal arbitral será composto por árbitro único. O procedimento arbitral observará as disposições do Contrato, das Regras de Locação e a legislação brasileira, de vando ocorrer preferencialmente pela plataforma online, e, na sua impossibilidade, podendo-se adotar o procedimento presencial, tendo como sede a cidade na qual se localiza o imóvel objeto do Contrato."

Fosse um contrato típico de locação, poder-se-ia falar em autonomia da vontade, ausência de relação de consumo e prevalência da cláusula arbitral.

Entretanto, o contexto da contratação aqui analisada é totalmente diverso. É que toda a relação entre locador e locatário é intermediada pela empresa Quinto Andar, que aproxima as partes, elabora o contrato, bem como representa o locador em Juízo para todos os fins. Com seu diferencial tecnológico oferecido no mercado de consumo, a empresa assume o verdadeiro protagonismo como agente negociador. A personalidade das relações entre locador e locatário cede espaço à tecnologia e à impessoalidade, tanto que ela assume todos os riscos do locador e sequer permite que haja contato direto entre locador e locatário: toda a negociação é feita por intermediação, à distância e por meio de recursos tecnológicos.

Com isso, não há que se falar em um contrato tradicional de locação em que inaplicáveis às normas do Código de Defesa do Consumidor precipuamente porque o locatário é atendido integralmente pela intermediária, no exercício de sua empresa de *administração e intermediação* pelo uso da tecnologia, serviço que predomina sobre a própria locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

1106057-16.2023.8.26.0100 - lauda 2

É dizer, no exercício da empresa do Quinto Andar, o imóvel locado passa a ser um acessório, e não o objeto principal. Tanto isso é verdade que são infundáveis as opções de imóveis na plataforma ofertada no mercado de consumo. O enfoque de sua operação é a tecnologia aplicada às relações locatícias, peculiaridade que exige do direito flexibilização quanto aos tipos contratuais a que se pretende enquadrar a relação jurídica apresentada.

As contratações são, assim, instantâneas, sem que o simples negrito na cláusula arbitral possa garantir o pleno consentimento informado sobre o que ela representa, sendo manifesta a vulnerabilidade típica das relações de consumo, que acaba por impor ao consumidor, locatário, uma arbitragem compulsória, o que é vedado pelo CDC: "*Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem*".

Daí por que entendo pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e, conseqüentemente, pela nulidade da cláusula arbitral.

Por fim, considerando que se está diante de clara imposição abusiva de convenção de arbitragem, em desfavor de parte vulnerável, não há que se falar em princípio da "kompetenzkompetenz", como, aliás, recentemente decidiu o Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo na Apelação Cível 1006072-45.2021.8.26.0100, de relatoria do Des. Cesar Ciampolini, j. 22/12/2022. No mesmo sentido, o Col. Superior Tribunal de Justiça também já reconheceu que, em situações excepcionais, o Poder Judiciário deve declarar a nulidade de cláusula compromissória arbitral, independentemente do estado em que se encontre o procedimento arbitral, quando aposta em compromisso claramente ilegal (AgInt nos EDcl no AREsp 975050/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 10/10/2017; e REsp 1602076/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 15/09/2016).

A duas, porque o procedimento arbitral correu à revelia da parte executada, não havendo como saber, ao certo, se foi ele devidamente cientificado para participar do duvidoso procedimento perante a Câmara Arbitrato. Não há nos autos qualquer comprovante entrega de notificação eletrônica ao locatário e tampouco de confirmação de leitura.

Aliás, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou no sentido de que, mesmo com cláusula compromissória válida, o despejo deve ser apreciado pela Justiça Estatal, diante da peculiaridade procedimental e sua natureza executiva:

"RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

1106057-16.2023.8.26.0100 - lauda 3

EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECIDO QUE A REGÊNCIA E A SOLUÇÃO DAS DEMANDAS OCORRERÃO NA INSTÂNCIA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. NATUREZA EXECUTÓRIA DA PRETENSÃO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO TOGADO PARA APRECIAR A DEMANDA.

1. A cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis, derogando-se a jurisdição estatal.
2. No processo de execução, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto.
3. Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, o STJ já decidiu que na "execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado. O Juízo estatal não terá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), que deverão ser dirimidas pela via arbitral. A exceção de convenção de arbitragem levará a que o juízo estatal, ao apreciar os embargos do devedor, limite-se ao exame de questões formais do título ou atinentes aos atos executivos (v.g., irregularidade da penhora, da avaliação, da alienação), ou ainda às relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito" (REsp 1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016).
4. A ação de despejo tem o objetivo de rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva lato sensu, à semelhança das possessórias.
5. **Em razão de sua peculiaridade procedimental e natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo.** Com efeito, a execução na ação de despejo possui



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

1106057-16.2023.8.26.0100 - lauda 4

característica peculiar e forma própria. Justamente por se tratar de ação executiva lato sensu, verifica-se ausente o intervalo que se entrepõe entre o acatamento e a execução, inerente às ações sincréticas, visto que cognição e execução ocorrem na mesma relação processual, sem descontinuidade.

6. Na hipótese, o credor optou por ajuizar ação de despejo, valendo-se de duas causas de pedir em sua pretensão - a falta de pagamento e o abandono do imóvel -, ambas não impugnadas pela recorrente, para a retomada do bem com imissão do credor na posse.

Portanto, há competência exclusiva do juízo togado para apreciar a demanda, haja vista a natureza executória da pretensão.

7. Recurso especial não provido." (REsp n. 1.481.644/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 19/8/2021.- grifou-se)

O que se tem percebido, com o devido acatamento à parte autora, é que as 1ª e 2ª Varas Empresariais da Capital transformaram-se em meros executores de sentenças proferidas em procedimentos arbitrais promovidos pelo Quinto Andar, sempre realizados nas mesmas Câmaras Arbitrais e, curiosamente, sempre à revelia da parte executada.

Assim, outra solução não há que não o acolhimento da impugnação, revogando-se e recolhendo-se, conseqüentemente, o mandado de despejo.

Diante disso, **ACOLHO** a impugnação ao cumprimento de sentença, declarando nula a sentença arbitral aqui executada

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 10% sobre o valor atualizado da causa.

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

São Paulo, 19 de julho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

1106057-16.2023.8.26.0100 - lauda 5