



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

SENTENÇA

Processo nº: **1048106-30.2024.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - Sentença arbitral (artigo 515, inciso VII, CPC)**
 Requerente: --
 Requerido: -- e outros
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LARISSA GASPAS TUNALA**

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral ajuizada por --

--, **REPRESENTADA PELA EMPRESA QUINTO ANDAR**, contra

--, -- E --

--, por meio da qual pretende a parte autora o despejo da parte requerida.

A requerida apresentou impugnação, devidamente respondida.

É o relatório. DECIDO.

Entendo ser o caso de declarar a nulidade da cláusula compromissória, o que poderia ter sido providenciado inclusive de ofício e, por consequência, de todo procedimento arbitral instaurado, pelas razões adiante expostas.

I - DA POSSIBILIDADE EXCEPCIONAL DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA E DO PROCEDIMENTO ARBITRAL DE OFÍCIO

De início, não se ignora a excepcionalidade com que a declaração de nulidade de cláusula compromissória e, por consequência, do procedimento arbitral pode e deve ser feita *de ofício*.

A leitura de todo microsistema relacionado à arbitragem e à convivência harmônica do conceito de Justiça Multiportas resulta na conclusão inevitável e necessária de que se privilegia a segurança jurídica e a autonomia do Tribunal Arbitral para decidir não só sobre sua competência, mas também sobre existência de nulidades que maculem sua própria constituição casuística. Para o equilíbrio dinâmico do exercício das jurisdições estatal e arbitral, primordial que não haja intervenção indevida deste naquele, e vice-versa. Daí a regra de que um procedimento arbitral só possa ser anulado mediante provocação da parte interessada, por meio de ação anulatória ou

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 1

impugnação em cumprimento de sentença arbitral.

Contudo, situações excepcionais justificam a intervenção judicial de ofício, o que não é novidade na jurisprudência, apesar da cautela que se exige para esse reconhecimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça reiteradamente que “2. *O juiz pode examinar a alegação de nulidade da cláusula arbitral por descumprimento dos requisitos previstos no art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/96, sem que isso implique violação do princípio da Kompetenz-kompetenz. Precedentes.*” (AgInt no REsp n. 2.033.490/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024; REsp n.

1.602.076/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 15/9/2016, DJe de 30/9/2016.)

E, caso se conclua pela invalidade da cláusula compromissória, é possível a decretação de sua nulidade de ofício e, por arrastamento, de todo procedimento arbitral instaurado a partir dessa nulidade, o que se traduz na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça como tal possibilidade “independentemente do estado do procedimento arbitral”:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. REQUISITOS DE VALIDADE (ART. 4º, § 2º, DA LEI Nº 9.307/96). ILEGALIDADE EVIDENTE. ANÁLISE PELO PODER JUDICIÁRIO. POSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. PRECEDENTES DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ.

1. *O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "cabe ao Poder Judiciário, nos casos em que prima facie é identificado um compromisso arbitral 'patológico', i.e., claramente ilegal, declarar a nulidade dessa cláusula" (REsp 1.803.752/SP, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 4/2/2020, DJe 24/4/2020).*
2. *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).*
3. *Nos casos de contrato de adesão, o "magistrado pode analisar a alegação de ineficácia da cláusula compromissória por descumprimento da formalidade do art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996, independentemente do estado do procedimento arbitral. Precedente: REsp 1.602.076/SP, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/9/2016, DJe 30/9/2016" (AgInt no AgInt no REsp 1.431.391/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/4/2020, DJe 24/4/2020).*
4. *Agravo interno a que se nega provimento.*

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 2

(AgInt no AREsp n. 2.024.123/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022 – grifou-se.)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

E outra conclusão não seria possível nos casos em que identificado vício de vontade da própria cláusula ou da inobservância de garantias constitucionais elementares no curso do procedimento arbitral, a macular todos os desdobramentos subsequentes, à analogia da existência de vícios transrescisórios do procedimento estatal. Nesses casos, caso não houvesse intervenção judicial de ofício, estar-se-ia fechando os olhos à violação do princípio do acesso à justiça (art. 5º, inc. XXXV da Constituição Federal), como se tornará mais evidente adiante. Inclusive em razão desse raciocínio, descabida qualquer alegação de decadência.

Dessa forma, inexistente ilegalidade procedimental na decisão que reconhece a nulidade de ofício da cláusula compromissória e do respectivo procedimento arbitral, desde que devidamente fundamentada, conforme segue.

II – DA INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO PRINCÍPIO DA “KOMPETENZ-KOMPETENZ”

Por consequência lógica do que acima afirmado – evitando-se, porém, qualquer alegação de omissão –, entende-se inaplicável ao presente caso o princípio da kompetenz-kompetenz. Nesse ponto, necessário que seja feito *distinguishing* em relação ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "*a convenção de arbitragem prevista contratualmente afasta a jurisdição estatal, impondo ao árbitro o poder-dever de decidir as questões decorrentes do contrato, além da própria existência, validade e eficácia da cláusula compromissória*" (REsp 1.597.658-SP, J.: 18-05-2017).

Isso porque a questão posta a julgamento no presente feito antecede a própria discussão sobre a competência, esbarrando no princípio constitucional da inafastabilidade de jurisdição e no direito de acesso à justiça. De se notar que não se está a tratar de incapacidade financeira superveniente da parte autora para arcar com os custos da arbitragem, mas sim de situação de vulnerabilidade financeira e informacional no que diz respeito à aceitação da cláusula arbitral desde a própria formação do contrato.

Está-se diante, portanto, de clara imposição abusiva de convenção de arbitragem, em desfavor de parte vulnerável, o que justifica, perante o Superior Tribunal de Justiça e conforme os entendimentos acima ressaltados, a mitigação do princípio da competência-competência, permitindo-se que o próprio Judiciário conheça a matéria, inclusive de ofício.

Especificamente sobre a discussão presente, esse entendimento também já foi largamente

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 3

adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. Ação declaratória de nulidade de cláusula arbitral. Rejeição de preliminar de incompetência do juízo. Cláusula de eleição de juízo arbitral. Determinação de suspensão do procedimento arbitral. Insurgência da ré. - **Relação de consumo. Cláusula compromissória de arbitragem inserida no contrato de locação celebrado entre locadora e locatária. Inaplicabilidade no caso concreto. Utilização compulsória de arbitragem. Art. 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor. Ciência inequívoca da consumidora não comprovada. Art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96. Competência do juízo de origem para analisar o mérito do litígio. Decisão mantida.***

RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207111-80.2024.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 25/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024)

*AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença que extinguiu a demanda sem julgamento do mérito, com fundamento no art. 485, VII, do CPC. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. Demanda que versa acerca da negativação indevida da autora por conta de débito discutido em ação judicial. Inaplicabilidade do contrato de locação. **Ademais, relação travada entre as partes que se submete ao CDC, uma vez que a ré prestou serviços de intermediação de locação de bem imóvel. Nula a cláusula compromissória que torna compulsória a solução do conflito pelo Juízo Arbitral em contrato envolvendo relação de consumo. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA.** Negativação do nome da requerente junto a órgãos de proteção ao crédito. Dívida que já havia sido declarada inexigível em demanda anterior, tendo a ré reiterado sua conduta indevida. **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.** Danos morais advindos que dispensam prova do efetivo prejuízo (dano in re ipsa). Montante da indenização fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), à luz dos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade e das circunstâncias do caso concreto. Recurso provido para anular a r. sentença e julgar procedente o pedido inicial. (TJSP; Apelação Cível 1015773-69.2022.8.26.0011; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª*

Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 4

APELAÇÕES – *Locação de imóvel com intermediação de prestadora de serviços em plataforma digital* – *Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais* – *Sentença de procedência* – *Apelos do locador e da locatária* – *Incompetência do Juízo em razão de instituição de convenção de arbitragem* – *Rejeição* – *Causa de natureza consumerista, em razão da intervenção de pessoa jurídica cuja atuação a qualifica como fornecedora para fins de incidência do*
CDC – **Nulidade da compulsoriedade da arbitragem** – **Artigo 51, inciso VII, do CDC** – **Precedentes deste E. TJSP** – *Não cabimento da alegação de inadimplemento da obrigação da locatária em transferir as contas de consumo para seu nome* – *Peculiaridades do caso concreto, em que havia erro no número de instalação dos pontos de consumo nas diversas casas que compõem o imóvel, o que impossibilitou o cumprimento da obrigação pela parte locatária* – *Inscrição do nome da autora no cadastro de inadimplentes por dívidas inexigíveis* – *Dano moral configurado* – *Situação por que passou a locatária que ultrapassa o mero aborrecimento* – *Inalterabilidade do valor da indenização, que contempla os critérios legais e se afigura justa e adequada às circunstâncias do caso concreto* – *Honorários advocatícios de sucumbência majorados* – *Sentença mantida* – *Recursos IMPROVIDOS.* (TJSP; *Apelação Cível 1009618-05.2021.8.26.0005; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023*)

Agravo de Instrumento. Contrato de adesão. Convenção de arbitragem. Ação de rescisão contratual c./c. danos materiais e morais. Decisão agravada que reconheceu como válida cláusula arbitral, determinando o cancelamento da distribuição do feito. Pleito recursal alegando que em janeiro de 2023 locou um imóvel residencial de propriedade da locadora Viviane Cristiane de Abreu Tomé por meio da plataforma digital "Quinto Andar", ambas rés e Agravadas no presente recurso. Aduz, outrossim, que na vigência do contrato de locação, "passou a sofrer diversos transtornos em razão da má conservação da infraestrutura do imóvel locado, que passou a apresentar graves problemas comprometendo a habitualidade do imóvel". Sustenta, ainda, que o contrato de locação celebrado com a sociedade "Quinto Andar", ora Agravada, é um contrato de adesão regido pelo Código de Defesa do Consumidor, de modo que é nula de pleno direito a cláusula que determina a compulsoriedade do uso da arbitragem. Argumentos que merecem prosperar. Contrato de adesão. Abusividade da imposição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

do juízo arbitral a parte vulnerável. Direito de acionar a justiça estatal. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Decisão reformada. RECURSO CONHECIDO

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 5

EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO.(TJSP; Agravo de Instrumento 2084761-27.2023.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023).

III – DOS MOTIVOS IDENTIFICADORES DA PATOLOGIA DA CLÁUSULA E DO PROCEDIMENTO ARBITRAL INSTAURADO

As Varas Empresariais da Capital, ao assim decidirem, alteram seu entendimento sobre o tema, na medida em que, com o passar do tempo, foi permitida uma análise mais aprofundada sobre a dinâmica contratual proposta pela parte requerida, tanto quanto à natureza da relação jurídica de direito material quanto no que concerne ao procedimento arbitral efetivado.

Isso porque, com a reiteração do ajuizamento de cumprimentos de sentença arbitrais (que são numericamente bastante relevantes diariamente perante estes Juízos), notadamente visando ao despejo, pôde-se identificar que (i) os procedimentos arbitrais são sempre sediados em pouquíssimos Tribunais Arbitrais, em revezamento; (ii) a esmagadora maioria dos procedimentos é levado a cabo à revelia do “locatário”, citado por meio eletrônico; (iii) não se identifica, pelas cópias acostadas, qualquer chance comprovada e válida de purga da mora de eventual débito locatício, direito em tese conferido também mediante essa citação eletrônica, com a qual o “locatário” teria concordado; (iv) todo procedimento se dá de maneira igualmente *online*.

Além disso, é fundamental apontar que a intermediária é responsável por redigir os contratos (que são de adesão) e indicar previamente as câmaras arbitrais, com quem tem intensa relação anterior, câmaras essas que provavelmente têm dependência econômica. Não bastasse isso, no procedimento arbitral, a empresa atua perante as referidas câmaras, representando o locador.

Diante desse cenário, aferido pela repetição dos casos, tem-se um problema patológico que é o receio da inexistência de independência e imparcialidade dos procedimentos arbitrais, diante do serviço prestado à encomenda da parte requerida, e da inexistência de contraditório efetivo nos procedimentos a afastar esse risco.

Com isso, não se está afirmando, categoricamente, que inexista independência ou imparcialidade dos Tribunais Arbitrais utilizados, mas que há risco desse comprometimento, diante da utilização no interesse da parte requerida, sem participação manifesta da parte adversa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

A partir dessa constatação, buscou-se compreender melhor a relação jurídica de direito material subjacente, a qual, se em primeiro momento *aparenta* ser qualificada como contrato de

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 6

locação, em análise mais aprofundada e à luz do próprio mérito inventivo do modelo de negócio proposto pela parte requerida, tem-se que não há subsunção fática à tipagem abstrata da relação locatícia conforme descreve a Lei n. 8245/91, o que permite a conclusão jurídica mais apurada pela existência de **relação de consumo** entre os contratantes.

Com efeito, 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 vendo 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.

Contudo, o contexto das contratações tal como a do presente caso é diverso.

Toda a contratação é intermediada pela empresa patrocinante, que **aproxima as partes, elabora o contrato, bem como representa o locador em Juízo e fora dele 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, qualquer que seja o problema que surja no decorrer da relação contratual: toda a negociação é feita por intermediação, à distância e por meio de recursos tecnológicos, assim como são as ulteriores comunicações necessárias ao longo de toda a relação existente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

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*

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 7

pelo uso da tecnologia, serviço que predomina sobre a própria locação.

É dizer, no exercício da empresa da representante, 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, em contratação que se propõe célere, ágil e não burocrática diante da gama de opções existentes. O enfoque de sua operação é a tecnologia aplicada às relações locatícias, peculiaridade que exige do direito a flexibilização quanto aos tipos contratuais a que se pretende enquadrar a relação jurídica apresentada.

Retomando a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça quanto à não incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias, com acerto assim se entende na medida em que a locação possui lei própria regente, assim também porque locador e locatário não se amoldam ao conceito de fornecedor e consumidor dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor:

LOCAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. MULTA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE.

I - As relações locatícias possuem lei própria que as regule.

Ademais, falta-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável no que se refere à multa pelo atraso no pagamento de aluguéis.

II - Em caso de decisão condenatória, os honorários advocatícios devem ser fixados com base na regra do art. 20, parágrafo 3º, do CPC, e não sobre o valor da causa, cabendo ao magistrado unicamente definir o percentual dentro dos parâmetros ali estabelecidos.

Recurso provido.

(REsp n. 262.620/RS, relator Ministro Felix Fischer; Quinta Turma, julgado em 13/9/2000, DJ de 2/10/2000, p. 182.)

Assim vem sendo afirmado desde 1998 até os dias atuais. As peculiaridades, aqui, reforçam esse entendimento, porém reconhecendo que pela atuação da empresa intermediária, que assume protagonismo, passa a haver fornecimento de serviços de oferta de imóveis irrestritamente no mercado de consumo, sendo o possuidor do imóvel mero coadjuvante, amoldando-se as partes aos conceitos de fornecedor e consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

As contratações são, assim, instantâneas, sem que o simples negrito na cláusula arbitral ou assinatura aposta ao seu lado possa garantir o pleno consentimento informado sobre o que ela representa, sendo manifesta a vulnerabilidade típica das relações de consumo dos “locatários”.

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 8

Com essas premissas, e assim entendendo pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento, entende-se pela nulidade da cláusula arbitral.

Isso porque, como já dito, embora destacada no contrato de consumo, a cláusula impôs, de forma prévia, a arbitragem como o único método de solução de eventuais futuras demandas, o que configura, de modo disfarçado, sua compulsoriedade, vedada por força do art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor:

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;

Some-se a isso haver manifesta violação ao art. 4, §2º da Lei de Arbitragem, pois, não houve vontade do aderente pela utilização da arbitragem. Pelo contrário, constata-se a revelia naquele procedimento, o que era evidente diante da vulnerabilidade e conseqüente inexistência de entendimento do que a cláusula compromissória representava.

Em verdade, **mesmo que se entenda pela inexistência de relação de consumo**, ainda assim há nulidade da cláusula compromissória, em razão de ser o contrato celebrado entre as partes, inequivocadamente, um contrato de adesão.

Vale lembrar que:

“o contrato de adesão caracteriza-se por permitir que seu conteúdo seja préconstruído por uma das partes, elimina a livre discussão que precede normalmente a formação dos contratos (...); uma das partes tem que aceitar, em bloco, as cláusulas estabelecidas pela outra, aderindo a uma situação contratual que encontra definida em todos os seus termos. O consentimento manifesta-se como simples adesão a conteúdo preestabelecido da relação jurídica” (Orlando Gomes, In “Contratos”, Forense, 26 ed., p. 128).

Considerando as cláusulas pré-moldadas pela intermediária, sem qualquer possibilidade de alteração por parte dos aderentes, que sequer possuem contato direto a viabilizar negociações, confirma-se a natureza de contrato de adesão. E frise-se: a adesão é da intermediária perante os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

demais contratantes, reforçando o pouco destaque assumido por locador e locatário, a confirmar a desconfiguração da tipicidade do contrato locatício tradicionalmente pensado. Mais do que isso, a intermediária se **imiscui à totalidade na posição de locador**, o qual tem papel de figurante, que

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 9

apenas cede a posse sobre o imóvel próprio, porém que em nada mais atua na interface com o locatário.

A partir disso, uma leitura inicial do artigo 4, §2º da Lei de Arbitragem indicaria a existência de condição alternativa, no contexto dos contratos de adesões, a fim de garantir a validade da cláusula compromissória: “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.”.

A melhor doutrina, por sua vez, entende de forma diversa, enfatizando a imprescindibilidade de se observar a primeira condição para garantir a validade da cláusula, notadamente em contratos de adesão em que haja **vulnerabilidade** de uma parte, diante de sua disparidade econômica e informacional perante aquela adversa:

“São duas as hipóteses com que lida o parágrafo: a primeira determina que a eficácia da cláusula fica condicionada à iniciativa do aderente; a segunda prevê que a cláusula será eficaz desde que haja expressa concordância do oblato, concordância que será manifestada por escrito em documento que se reporte ao contrato a que se refere a cláusula ou então por meio do destaque da cláusula no contrato, com visto especial. A primeira hipótese contém fórmula que efetivamente protege o contratante mais fraco, pois a inclusão da cláusula no contrato, por imposição do polícitante, não conduzirá necessariamente à solução arbitral de futuro e eventual litígio: bastará que o aderente prefira a via judicial para que não se instaure a arbitragem. Decorre daí que só o polícitante estará vinculado pela cláusula, pois querendo o oblato ver solucionado conflito de interesse pela via arbitra, dará início ao procedimento, contra o que não poderá opor-se o contratante economicamente mais forte; e não querendo optar pela via arbitral, bastará ao oblato propor demanda judicial, contra o que também não poderá opor-se o polícitante (...) A segunda hipótese lançada no §2º decorre de subemenda apresentada na Câmara dos Deputados. Por meio dela, objetivava-se aumentar a garantia do oblato contra eventuais abusos do polícitante. O resultado obtido como acréscimo, porém, foi exatamente o contrário do que queria o legislador (...). É fácil perceber que este segundo critério adotado pelo legislador não traz garantia alguma para o oblato, que continuará sujeito à vontade do contratante mais forte” (Carlos Alberto Carmona, In “Arbitragem e Processo”, 4ª ed., Atlas, pp. 127/128 – grifou-se).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

Dessa forma, mesmo supostamente ausente a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a efetiva proteção da parte vulnerável em contrato de adesão pressupõe

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 10

necessariamente que haja iniciativa de instituir a arbitragem ou anuir expressamente a ela *após* a instituição, o que não se verifica no caso em comento.

E nem se alegue que a revelia perante o Tribunal arbitral implicou aquiescência com a arbitragem. Pelo contrário, representou justamente a ausência de consentimento informado sobre a realidade jurídica a que submetida a parte quando da adesão ao contrato. Interpretação diversa feriria a necessária restrição de qualquer entendimento contrário à parte aderente (art. 423 do Código Civil).

Pior: a aderência transborda a formação inicial do contrato para seguir a todo restante do procedimento, pois se o “locatário” não compreende a vinculação à arbitragem no momento inicial da contratação, segue sem entender a notificação online recebida para purga da mora ou para manifestar sua defesa, aprofundando o abismo da lacuna informacional existente.

E toda essa lógica vai de encontro à manifesta proteção cogente trazida pela Lei n. 8.245/91, que privilegia, à importância do direito à moradia, visando a que ele não seja tratado como algo descartável, a chance *concreta* de purga da mora, o que parece que vem sendo garantido no procedimento arbitral apenas artificialmente.

Com mais razão, sendo a pretensão de despejo. 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 ínsita:

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

3. *Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, o STJ já*

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 11

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 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)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

Assim, DECLARO nula a cláusula compromissória e, por conseguinte, o procedimento arbitral, inexistindo título executivo judicial a embasar a presente fase de cumprimento de sentença, que resta **judgada extinta**, em analogia ao art. 485, inc. VI do Código de Processo Civil.

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 12

Custas, despesas e honorários de 10% do valor atualizado da causa em favor da parte requerida.

Cumpra-se e intime-se.

Oportunamente, ao arquivo.

São Paulo, 07 de agosto de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
PRACA DOUTOR JOAO MENDES, S/N, São Paulo - SP - CEP 01501-000

1048106-30.2024.8.26.0100 - lauda 13